

...

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Yves CLERCX, notaris te Genk, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Clercx, Böse & van der Weij, geassocieerde notarissen"

3600 Genk, Berglaan 11

Telefoonnummer: 089/35.44.88

E-mail: yves.clercx@belnot.be

Beschrijving van het goed

STAD GENK (vijfde afdeling)

Een woonhuis op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen Meeënheide 5 en 5+ (benedenverdieping), in woongebied, ten kadaster bekend sectie F, volgens titel en thans nog, nummers **1322/G/22_P0000** en **1343/H/22_P0000**, voor een respectievelijke oppervlakte van twee are negenentachtig centiare (2a89ca) en zeven centiare (7ca), hetzij voor een gezamenlijke oppervlakte van twee are zesennegentig centiare (2a96ca). Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen respectievelijk € 505,00 en € 24,00.

Hierna ook genoemd "voormelde goederen". (...)

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

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

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

Pandwet

Uit de opzoeking door ondergetekende notaris in het pandregister de dato 9 juli 2025 blijkt dat, in het kader van de Pandwet, er zich in of op de verkochte goederen geen roerende goederen bevinden en/of geen roerende goederen werden geïncorporeerd, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Voorkooprecht

Na de raadpleging van het E-voorkooploket op datum van 9 juli 2025 heeft de minuuthoudende notaris vastgesteld dat er geen Vlaamse decretale voorkooprechten van toepassing zijn op voormelde goederen. (...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 50.000,00)**.

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 geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **zondag 31 augustus 2025** om elf

uur (11.00u).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **maandag 8 september 2025** om elf uur (11.00u), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 10 september 2025 om elf uur (11.00u)**.

Bekendmaking

De verkoop zal worden aangekondigd door inlassing op de volgende websites: www.immoweb.be, www.notaris.be en www.biddit.be en zimmo.be, alsook publicatie in Het Belang van Limburg.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **na voorafgaandelijke afspraak met het notariskantoor**.

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

Alle om het even welke formaliteiten en rechtsplegingen voor de eventuele uitdrijving van de eigenaars/bewoners ten welke titel ook, zullen door de kopers te hunnen kosten, last en gevaar moeten worden gedaan.

Behoudens hierna vermeld geval van uitdrijving door een gerechtsdeurwaarder, zullen de kopers, na de ingenottreding, op eigen kosten en risico, overgaan tot de opruiming van het onroerend goed; de eventueel zich nog in het onroerend goed bevindende roerende goederen worden mee verkocht en zullen eigendom zijn van de kopers.

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

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

De eventueel zich nog bevindende roerende goederen worden mee verkocht en zullen eigendom zijn van de kopers.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

Voor zover bekend zijn er geen erfdienstbaarheden noch bijzondere voorwaarden, behoudens de muurgemeenheden die bestaan met het naastgelegen perceel nummer 1343/K/22.

Voor zover bekend zijn er dienaangaande geen bijzondere overeenkomsten afgesloten.

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.

Voor zover bekend werd in dit verband nooit een overeenkomst of transactie afgesloten met de uitbaters van mijnconcessies in de ondergrond, waardoor afstand gedaan wordt van het recht op vergoeding voor of herstel van eventuele mijnschade, en dat evenmin uit hun eigendomstitels blijkt dat de vorige eigenaars een dergelijke overeenkomst zouden hebben gesloten. De koper zal vanaf het verlijden van de notariële verkoopakte in eigen voordeel en in de plaats van de verkopers de mogelijke vorderingen kunnen uitoefenen tot vergoeding van alle bestaande en toekomstige schade, ontstaan tengevolge van mijnexploitatie.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing.

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeenheden

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke

stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid en het nut om, voorafgaandelijk aan heden, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, etc.) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de stad.

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

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit

1° de stedenbouwkundige uittreksels de dato **21 maart 2024 (1343/H/22) en 9 juli 2025 (1343/G/22)**; het nieuwe stedenbouwkundige uittreksel voor perceel nummer 1343/H/22 werd aangevraagd en zal beschikbaar zijn bij de eigendomsoverdracht; deze zullen tevens gepubliceerd worden van zodra beschikbaar.

2° de verklaringen van de verkoper en

3° het hypothecair getuigschrift dat:

1° er werden stedenbouwkundige vergunning(en)/omgevingsvergunningen uitgereikt door de stad Genk:

Gemeentelijk dossiernummer RO1955/0077: bouwen van een woonhuis, vergunning de dato 10 juni 1955;

Gemeentelijk dossiernummer RO1956/0194: oprichten van een vrijstaande autobergplaats, vergunning de dato 1956.

VERGUND GEACHTE GEBOUWEN

Gemeentelijk dossiernummer 201158, functie gebouw: wonen, status: negatief ingevolge beslissing College van Burgemeester en Schepenen de dato 4 juni 2024, beschrijving: bebouwingsoppervlakte van het gelijkvloers van de woning;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemmingszone is:

- "woongebied" volgens het gewestplan Hasselt-Genk de dato drie april negentienhonderd negenenzeventig zoals vermeld in het plannenregister;

- afbakeningszone volgens ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk de dato twintig juni tweeduizend veertien

- bijzonder plan van aanleg : niet van toepassing.

3° dat - zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift -voor voormelde goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, behoudens **VOLGENDE STEDENBOUWKUNDIGE OVERTREDING:**

Referentie 71016_2023_8610, gemeentelijk dossiernummer D202390: het fysiek bouwvolume van de woning werd vergroot en de voorgevel werd gewijzigd zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Datum proces-verbaal: 24 november 2023, nummer SO.IGSMIDLIM.01.66.D202390.

Bestuurlijke herstelmaatregelen: 4 december 2024, omschrijving: plaats in vorige staat herstellen of strijdig gebruik staken; terug omvormen naar de oorspronkelijke woning; 100 euro dwangsom per dag, instantie: gemeente, type: last onder dwangsom.

4° voormelde goederen niet gelegen zijn in een zone met stedenbouwkundig voorkeurecht;

5° voormelde goederen maken geen deel uit van een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

6° voormelde goederen maken niet het voorwerp van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van het decreet 'complexe projecten'.

Op 14 augustus 2024 werd door de heer Luc Market, beëdigd landmeter-expert, handelend in opdracht van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

“MARKET”, een vaststellingsverslag opgesteld betreffende de goederen, voorwerp van onderhavige verkoop, waarin onder letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

“(… er wordt weggelaten…)”

9. PLAATSBESCHRIJVING

A.1. Hoofdgebouw :

** Afmetingen en vorm :*

Afmetingen en vorm komen niet overeen met de bouwvergunning dd.10/06/1955.

(Zie bijgevoegd metingsplan.)

** Inplanting :*

De inplanting komt niet overeen met de bouwvergunning dd.10/06/1955.

(Zie bijgevoegd metingsplan.)

** Bouwvolume :*

Het bouwvolume komt niet overeen met de bouwvergunning dd.10/06/1955.

(Zie bijgevoegd metingsplan.)

** Openingen in de gevels :*

De openingen in de gevels komen niet overeen met de bouwvergunning dd.10/06/1955.

(Zie bijgevoegd metingsplan.)

B. Erfafsluiting :

** Frontzijde : geen afsluiting.*

** Rechter zijdelingse perceelsgrens: deels geen afsluiting, deels gemene muur, deels betonplaten.*

** Linker zijdelingse perceelsgrens: deels afsluiting in geplastificeerde rasterdraad, deels betonplaten.*

** Achterste perceelsgrens: afsluiting in betonplaten.*

C. Verhardingen :

Geen duurzame verhardingen. (… er wordt weggelaten…)”

Een afschrift van dit vaststellingsverslag zal samen met de verkoopsvoorwaarden ter beschikking gesteld worden van kandidaat-kopers.

Er werd een brief gericht aan de stad Genk met verzoek om inlichtingen betreffende de bij deze verkochte goederen. De stad Genk heeft hierop geantwoord bij brief van 9 juli 2025. Een kopie van dit antwoord zal ter beschikking gesteld worden van de kandidaat-kopers. Deze brief vermeldt onder meer wat volgt:

“Milieuvergunning

Beschrijving: Melding van een nieuwe inrichting

Dossiernummer: 19951943

Referentienummer: VL3-1943

Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg: Vergund de dato 27 december 1995 door College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: Vlarem

Activiteiten:

** Rubriek: 3.2.2°a): lozingspunt gelegen in een centraal gebied en/of een collectief geoptimaliseerd en individueel te optimaliseren buitengebied en/of buiten het zoneringsplan, Klasse 3, vergunning, startdatum de dato 27 december 1995*

** Rubriek: 9.9.1°: 5 tot en met 10 volwassen dieren, Klasse 3, vergunning, startdatum 27 december 1995.*

Een exemplaar van de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de stad Genk op 9 juli 2025 zal samen met de verkoopsvoorwaarden ter beschikking gesteld worden van de kandidaat-kopers.

Na de definitieve toewijzing en na betaling van de koopprijs en kosten wordt een kopie van het uittreksel aan de koper overhandigd.

De aandacht wordt gevestigd op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex RO:

Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

- 1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:
- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
 - b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
 - c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;
- 2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;
- 3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;
- 4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;
- 5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:
- a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,
 - b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,
 - c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openlucht recreatief terrein in de zin van de decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;
- 6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;
- 7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;
- 8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

Bestaande toestand

De verzoeker verklaart weet te hebben van voormelde stedenbouwkundige problemen of overtredingen in verband met voormelde goederen.

Op initiatief van ondergetekende notaris werd de aanvraag ingediend tot “**vermoeden van vergunning van de bestaande constructies**” onder dossiernummer 201158.

Bij beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen de dato 4 juni 2024, werd dit **geweigerd**, als volgt:

(...) Om het vermoeden van vergunning aan te tonen werden volgende bewijsstukken bij het dossier gevoegd:

Bewijsstuk: kadastrale schets

De gemeentelijke omgevingsambtenaar stelt vast dat op basis van bovenstaande bewijsstukken er geen geldig bewijs aanwezig is dat de bestaande constructie vóór 07 juni 1979 gebouwd werd.

Meer nog, voor de recente verbouwing werd op 24/11/2023 een proces-verbaal (D_202390) opgemaakt:

- de voordeur en het raam in de voorgevel werden gewijzigd;
- het schilddak van de woning werd afgebroken en de kroonlijst links en achter verhoogd. De nieuwe dakvorm is hierdoor deels platdak en deels lessenaarsdak;
- door deze wijziging van het dak werd de oorspronkelijke dakkapel, vergroot tot over de volledige breedte van de woning;
- de bestaande achterbouw werd verhoogd;
- deze verbouwingen hebben een aanzienlijke wijziging van het fysiek bouwvolume van de woning tot gevolg; (...)

Mogelijk dateren delen van de constructie van vóór 1979 maar over welke delen dit gaat, kan niet aangetoond worden door middel van een kadastrale schets.

De burgemeester heeft als bestuurlijke maatregel op 19/03/2024 het herstel van de oorspronkelijke toestand gevorderd.

Juridische grond

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en uitvoeringsbesluiten (VCRO).

Het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 houdende de organisatie van het vergunningenregister.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Overeenkomstig artikel 5.1.2 van de VCRO is een vergunningenregister een gemeentelijk gegevensbestand, waarin voor het grondgebied van de gemeente perceelsgebonden informatie is opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Elke gemeente is verplicht om een vergunningenregister op te maken, te actualiseren, ter inzage te houden van elkeen en er uittreksels uit af te leveren volgens de bepalingen van deze codex. Voor het opnemen van een bestaande constructie als ‘vergund geacht’ in het vergunningenregister rust, overeenkomstig artikel 5.1.3 van de VCRO, op de gemeentelijke overheid ter zake een actieve onderzoeksplicht.

Het college is bevoegd op basis van artikel 56 van het Decreet over het lokaal bestuur, de bevoegdheden van het dagelijks bestuur zoals vastgelegd in het huishoudelijk regelement.

(...)

Besluit

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat het gelijkvloers bouwvolume van de woning gelegen op een terrein met als adres Meeënheide 5, Genk en met als kadastrale omschrijving (afd. 5) sectie F 1343 G22 NIET ALS ‘VERGUND GEACHT’ KAN WORDEN OPGENOMEN IN HET VERGUNNINGENREGISTER. (...)

Bij besluit van de Burgemeester de dato 5 november 2024 werd volgende bestuurlijke herstelmaatregel genomen door middel van last onder dwangsom voor het stedenbouwkundig misdrijf D202390, voor het vergroten van het fysiek bouwvolume van de woning en het wijzigen van de voorgevel zonder omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, in welk besluit letterlijk vermeld staat hetgeen volgt:

(...) Beschrijving

Aanleiding en context

De aangestelde verbalisant ruimtelijke ordening van de I.G.S. Handhaving Ruimte MidLIM, bevoegd voor Genk, stelde op 21 november 2023, ter plaatse Meeënheide 5 te 3600 Genk en gelegen afdeling 05 sectie F grondtal 1343 letter G exponent 22 en afdeling 05 sectie F grondtal 1343 letter H exponent 22 (...), het volgende vast : het vergroten van het fysiek bouwvolume van de woning en het wijzigen van de voorgevel zonder voorgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

De vastgestelde feiten betreffen een schending van art. 4.2.1, 1°, meer bepaald respectievelijk "het verbouwen van een constructie", van de gecoördineerde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Er werd, gezien de werf al een tijdje stil lag en gezien het flagrant karakter van de overtreding zonder de medewerking van een architect, direct overgegaan tot een definitieve vaststelling m.h.o.o. de opmaak van een proces-verbaal stedenbouwkundig misdrijf.

De verbalisant ruimtelijke ordening stelde aldus vervolgens op 24 november 2023 een proces-verbaal op voor stedenbouwkundig misdrijf met als nr. SO.IGSMIDLIM.01.66.D202390.

Het proces-verbaal werd op 27 november 2023 overgemaakt aan de procureur des Konings bij de rechtbank van eerste aanleg Limburg, afdeling Tongeren.

Het voorliggende stedenbouwkundige misdrijf valt niet onder de prioriteiten zoals vastgelegd in het Vlaams Handhavingsprogramma van 16 december 2022, van toepassing sedert 15 maart 2023.

De procureur des Konings bij de rechtbank van eerste aanleg, afdeling Tongeren, besliste op 12 februari 2024 om géén strafrechtelijke behandeling van het misdrijf op te starten en maakte het dossier voor de bestuurlijke bestraffing over aan de gewestelijke entiteit.

Inmiddels werd door de gewestelijke entiteit de bestuurlijke boeteprocedure opgestart op dezelfde datum. Deze procedure loopt nog.

De burgemeester kan, in toepassing van artikels 6.4.2., 6.4.3. en 6.4.7. t.e.m. 6.4.14 van de gecoördineerde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het herstel evenwel nog bestuurlijk afdwingen d.m.v. het uitoefenen van bestuursdwang/last onder dwangsom.

Op 22 februari 2024 besliste de burgemeester om het herstel af te dwingen via het opleggen van een bestuurlijke maatregel met een last onder dwangsom.

Op 19 maart 2024 werd de bestuurlijke procedure opgestart via een schriftelijke melding aan (...), waarin naast de melding van de mogelijke herstelmaatregel ook een mogelijkheid tot indiening van een schriftelijke verweer en het vragen van een hoorzitting werd geboden.

Er werd geen verweerschrift ingediend noch een verzoek tot hoorzitting gedaan.

Argumentatie

Het misdrijf en het mogelijk bestuurlijk afdwingen tot herstel werd getoetst aan de prioriteiten inzake handhaving van een goede ruimtelijke ordening, vastgelegd in het handhavingsplan ruimtelijke ordening intergemeentelijke samenwerking handhaving ruimte Midden-Limburg – versie Genk, goedgekeurd door de gemeenteraad op 15 september 2020.

Het misdrijf valt onder prior 2 (bestuurlijke handhaving).

Omwille van volgende argumenten stelt de afdeling Omgeving en Handhaving dan ook voor de passende bestuurlijke maatregel toe te passen/op te leggen:

- het uitvoeren van vergunningsplichtige handelingen (grondige verbouwing van de woning) zonder voorafgaande aanvraag en verkrijging van een omgevingsvergunning stedenbouwkundige handelingen;*

- de overtreding valt onder prior 2 van 2 rubrieken van het handhavingsplan, meer bepaald:*

- * 4.4. "Vrijstaande bijgebouwen en uitbreiding hoofdgebouw": het fysiek bouwvolume van de woning werd aanzienlijk vergroot door het bestaande schilddak te wijzigen naar een plat- en lessenaarsdak. Mede hierdoor kreeg de woning ook een moderner uiterlijk wat op gebied van ruimtelijke ordening geen harmonie meer vormt met rechter aanpalende woning;*

- o 4.15. "Aantasting van de veiligheid/kwaliteit van de leefomgeving (o.a. woongebieden)": het gaat in dit geval om een halfopen bebouwing (L) die verbouwd werd zonder medewerking van een architect. Er is dus geen enkele garantie wat betreft de stabiliteit, waterdichtheid en kwaliteit van de verbouwing en de uiteindelijk woning ten opzichte van de aanpalende woning;*

- het feit dat een dergelijke ingrijpende verbouwing van een halfopen woning gebeurt zonder de begeleiding en medewerking van een architect moet absoluut als flagrant en burgerlijke onverantwoordelijkheid beschouwd worden;*

- tijdsverloop: sedert de opmaak en verzending van het proces-verbaal op 24 november 2023, inmiddels bijna 12 maanden geleden, werden er nog steeds geen stappen tot aanstelling van een architect laat staan de indiening van een voldragen aanvraag tot regularisatie ingediend;*

- inmiddels ligt de werf er desolaat bij nu.*

Om deze redenen wordt voorgesteld om artikel 6.4.14. toe te passen en hiervoor herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand, d.m.v. het terug omvormen van de woning

naar het oorspronkelijk uitzicht vóór de overtreding, bestuurlijk af te dwingen door het opleggen van een last onder dwangsom.

Dit dient uitgevoerd te worden binnen een termijn van 12 maanden, startende de dag na betekening van de bestuurlijke maatregel, en tegen een dwangsom van 100 euro per dag bij niet-uitvoering van de maatregel.

Na inning of niet-tijdig innen van mogelijke dwangsommen binnen het jaar na verloop van deze hersteltermijn, zonder dat er herstel werd uitgevoerd, zal de bestuursdwang in principe toegepast worden, te weten ambtshalve uitvoering.

Hiervoor zal eerst deze bestuurlijke maatregel ingetrokken worden en een nieuwe bestuurlijke maatregel onder “bestuursdwang” opgelegd worden. Voor de effectieve ambtshalve uitvoering zal ook eerst een positief advies van de Hoge Raad voor Handhavingsuitvoering verkregen moeten worden.

Juridische grond

De burgemeester vordert in toepassing van artikels 6.3.1.§1, 6.3.1.§2 en 6.3.3.§1 van de Vlaamse Codex RO.

De burgemeester kan herstel van de goede ruimtelijke ordening afdwingen via bestuurlijke weg in toepassing van artikels 6.4.7.§1 (“bestuursdwang”) en 6.4.14 (“last onder dwangsom”) van de Vlaamse Codex RO.

Regelgeving: bevoegdheid

Artikel 63 van het decreet over het lokaal bestuur: Naast zijn bevoegdheden voor de uitvoering van de politiewetten, politiedecreten, politieverordeningen, politiereglementen en politiebepalingen, voor de bestuurlijke politie op het grondgebied van de gemeente en voor dringende politieverordeningen is de burgemeester bevoegd voor de uitvoering van de wetten, de decreten en de uitvoeringsbesluiten van de federale overheid, het gewest of de gemeenschap tenzij die bevoegdheid uitdrukkelijk aan een ander orgaan van de gemeente is opgedragen.

Regelgeving: openbaarmaking

Dit besluit is niet ter inzage op basis van:

Het besluit betreft informatie in het kader van een strafvordering, administratieve sanctie of de mogelijke toepassing van tuchtmaatregelen. (...)

Besluit

Artikel 1

De burgemeester legt volgende last onder dwangsom op (...):

Conform artikel 6.4.14. van de gecoördineerde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand, ter plaatse Meeënheide 5, 3600 Genk, gelegen afdeling 05 sectie F grondtal 1343 letter G exponent 22 en afdeling 05 sectie F grondtal 1343 letter H exponent 22.

Dit herstel en de uitvoering van de bovenvermelde handelingen dienen te worden uitgevoerd binnen de 12 maanden, vanaf de dag na de betekendingsdatum van huidig besluit en dit onder verbeurte van een dwangsom van 100 euro per dag bij niet-uitvoering van de opgelegde handelingen.

Artikel 2

Deze bestuurlijke beslissing is onmiddellijk uitvoerbaar en houdt de verbeurte van de dwangsommen in bij niet-uitvoering van de herstelmaatregel binnen de bovenvermelde termijn.

Artikel 3

Bij inning of niet-tijdig innen van mogelijke dwangsommen binnen het jaar na verloop van de hersteltermijn, zonder dat er herstel werd uitgevoerd, zal het principe van bestuursdwang toegepast worden, te weten ambtshalve uitvoering van het herstel.

Hiervoor zal eerst deze bestuurlijke maatregel ingetrokken worden en een nieuwe bestuurlijke maatregel onder “bestuursdwang” opgelegd worden. Voor de effectieve ambtshalve uitvoering zal ook eerst een positief advies van de Hoge Raad voor Handhavingsuitvoering verkregen moeten worden.

De kosten voor de ambtshalve uitvoering zullen dan ook moeten gedragen worden door betrokken overtreder.

Artikel 4

De herstelmaatregel zal ter kennisgeving overgemaakt worden aan het college van burgemeester en schepenen en het Departement Omgeving - Afdeling Handhaving (gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur).

Het besluit zal ook betekend worden aan de overtredders via een beveiligde zending en aan eventueel andere zakelijk gerechtigden.

Artikel 5

Het besluit wordt binnen een termijn van 2 maanden na betekening overgeschreven in het hypotheekkantoor.(...)

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat ten gevolge van voormelde uitvoerbare beslissing de dato 5 november 2024 een verplichting bestaat met betrekking tot het hoger beschreven onroerend goed om maatregelen uit te voeren, zoals bedoeld in artikel 6.4.9, §2 VCRO.

Uit het hypothecair getuigschrift, afgeleverd door het kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2 de dato 9 juli 2025, blijkt dat het besluit van de burgemeester de dato 5 november 2024, met omschrijving van de opgelegde maatregelen niet werd overgeschreven op het vermelde kantoor Rechtszekerheid Tongeren 2.

Voormelde herstelmaatregel werd tot op heden niet uitgevoerd.

De ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op artikel 6.4.9 VCRO. Dit artikel voorziet in de opmaak van een afzonderlijke akte waarin de nieuwe eigenaar de verbintenis aangaat om de opgelegde maatregel uit te voeren, onverminderd de verplichting van de veroordeelde/overtreder en voor zover de vordering om de maatregel uit te voeren nog niet is verjaard.

De verplichting tot betaling van de geldboete en de tot op heden gemaakte kosten van het geding blijven ten laste van de eigenaar/verkoper.

De koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat in zijn hoofde de verplichting rust, voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, de afzonderlijke akte te tekenen, waarin hij zal verklaren vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs in alle verplichtingen te treden van de verkoper met betrekking tot voormelde stedenbouwkundige overtreding (met uitzondering dus van de verplichting tot betaling van de geldboete en de kosten van het geding).

Het ontwerp van deze afzonderlijke akte zal tevens beschikbaar gesteld worden voor kandidaat-kopers.

De kopers verklaren aldus voldoende ingelicht te zijn en er verder hun zaak van te maken, zonder verhaal tegen ondergetekende notaris om welke reden dan ook.

Voor zover bekend is de bestemming wettig en is deze onbetwist. De verkopers nemen geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Het hierboven beschreven goed maakt niet het voorwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Waterparagraaf - Risicozone overstromingsgebied – Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato **9 juli 2025** verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

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

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

3. Voor zover bekend is het hierboven vermelde goed **nooit overstroomd** of gelegen is in een signaalgebied.

Bosdecreet - Duindecreet

Op basis van de informatie verkregen door ondergetekende notaris kan het hierboven vermelde goed niet aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Voor zover bekend is het goed niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

Voor zover bekend is het verkochte goed niet gelegen binnen:

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

Onroerend erfgoed

Voor zover bekend is er geen kennis van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken, zoals blijkt uit de opzoeking op het geoportaal door ondergetekende notaris op 9 juli 2025.

Onteigening - rooilijn - inneming

Voor zover bekend maakt het goed geen voorwerp uit van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, is het noch getroffen door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"

De koper erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be en www.agiv.be/producten/klip.

Ingevolge de raadpleging op 9 juli 2025, van KLIM, werden volgende beheerders gemeld betreffende hogerbeschreven goed: ARG MBH & Co, Vynova Tessenderlo en Pall, welke

instellingen aan ondergetekende notaris hebben laten weten dat de door hen beheerde pijpleidingen niet in het aangegeven gebied gelegen zijn.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

Op basis van de informatie waarover ondergetekende notaris beschikt, is voormeld goed niet opgenomen:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.2.6 van het decreet op het grond- en pandenbeleid;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

Wooncode - recht van wederinkoop

Voor zover bekend is het hierboven vermelde goed geen sociale koopwoning geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Verdeling - verkaveling

Voormelde grond maakt geen deel uit van een nog geldende verkavelingsvergunning.

Voorkooprechten

Voor zover bekend is het goed:

- met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.
- niet bezwaard door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

Wat de Vlaamse Wooncode betreft, bevestigt ondergetekende notaris, op basis van de hem verstrekte informatie, dat:

- aan het hierboven vermelde goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente of het OCMW geen renovatieverbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd;
- voor het goed geen conformiteitsattest werd geweigerd;
- het hierboven vermelde goed niet het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht, zoals voorzien in artikel 90 van de Vlaamse Wooncode;
- het hierboven vermelde goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen;
- het hierboven vermelde goed niet is gelegen in een woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Wooncode **niet** van toepassing.

Milieu - Beheer van verontreinigde gronden

Wettelijke informatie

De partijen verklaren ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattest

1. Voor zover bekend zijn of waren op hogerbeschreven onroerende goederen geen risico-inrichting gevestigd, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De dienst milieu van de stad Genk heeft bij brief van 20 november 2023 geen melding gemaakt van enige milieuvergunning die voor voorschreven grond werd afgeleverd, behoudens hoger vermelde, die echter geen betrekking hebben op Vlarebo-activiteiten.

2. Op **25 maart 2024** werd met betrekking tot de hierboven vermelde goederen door OVAM de bodemattesten afgeleverd.

De inhoud van dit bodemattest 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 in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. Voor zover bekend is er geen kennis van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

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

De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

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

Stookolietank

Voor zover bekend geen mazouttank aanwezig is op voormelde goederen.

Voormelde eigendomstitel verleden voor voornoemde notaris Herbert Houben, op 22 maart 2019 maakt echter melding van een bovengrondse stookolietank met een inhoud van 5.000 liter.

De door ondergetekende notaris aangesteld energiedeskundige heeft op 19 april 2024 aan ondergetekende notaris laten weten dat er geen stookolietank aanwezig is.

De koper zal hier verder zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen wie dan ook om welke reden ook.

Energieprestatiecertificaat

Betreffende voormeld goed werd een energieprestatiecertificaat afgeleverd met nummer 20240416-0003215941-RES-1 door de heer Koen Weeghman, te 3600 Genk, Molenstraat 92 (erkenningscode EP09800) op 16 april 2024, met als berekend energieverbruik 275 kWh/m², energielabel C.

Een kopie van het energieprestatiecertificaat heeft naast de verkoopvoorwaarden ter inzage gelegen op het kantoor van de instrumenterende notaris.

Na de definitieve toewijzing en na betaling van de koopprijs en kosten wordt het originele certificaat aan de koper overhandigd.

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

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

Renovatieplicht

Voormelde goederen zijn een residentieel gebouw.

Ondergetekende notaris wijst de kopers erop dat, indien een akte koop/verkoop na één januari tweeduizend drieëntwintig wordt getekend, goederen met een energiescore E of F, binnen de vijf jaar na de ondertekening van de akte, dermate dienen te worden aangepast dat minimaal energiescore D wordt gehaald, aan te tonen aan de hand van een nieuw EPC op straffe van een administratieve boete.

Uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop en (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden bij bestemmingswijziging van het goed.

De koper erkent er op gewezen te zijn dat vijfjaarlijks de verplichtingen (bij overdracht) verzwaren en dat het uiteindelijke streefdoel is het bereiken van energielabel A in tweeduizend vijfenveertig.

Daar uit hoger vermeld EPC blijkt dat aan de goederen, voorwerp van onderhavige akte, energielabel C werd toegekend, is de hoger vermelde verplichting niet van toepassing.

De koper erkent erop te zijn gewezen dat er overheids- en andere tegemoetkomingen en premies zijn voor het energiezuinig maken van de woning, ondergetekende notaris verwijst hem hiervoor naar www.premiezoeker.be. en www.energiesparen.be.

Zonnepanelen

Voor zover bekend zijn er geen zonnepanelen begrepen zijn in deze verkoop.

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

Op basis van de beschikbare informatie zijn er aan dit eigendom sinds 01 mei 2001 werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Er kan naar aanleiding van onderhavige overdracht geen postinterventiedossier voorgelegd worden; de koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en er verder zijn zaak van te maken, zonder verhaal tegen wie dan ook om welke reden ook.

Aanvullend op het hogervermelde wijst ondergetekende notaris partijen niettemin op de verplichte aanwezigheid van het PID bij de akte en de mogelijke gevolgen bij het ontbreken ervan. Gelet op het imperatief karakter van deze leveringsplicht kan de verkoper zich niet exoneren van zijn aansprakelijkheid bij gebrek aan overdracht van het PID wanneer er zich een schadegeval voordoet bij latere interventies op de bouwplaats; anderzijds kan ook de koper zich niet zonder meer verschuilen op het ontbreken van het PID bij de aankoop wanneer hij later werken laat uitvoeren of zijn pand verhuurt: hij zal hier zelf voor moeten instaan als hij hieromtrent geen vordering wenst te stellen tegen zijn verkoper.

Controle van de elektrische installatie

De koper erkent te weten dat bij het thans vereiste controleonderzoek vastgesteld werd dat de installatie NIET VOLDOET aan de voorschriften, en verklaart in het bezit te zijn gesteld van het attest de dato 16 april 2024, opgesteld door de vereniging zonder winst oogmerk Agec, te 1853 Strombeek-Bever, Romeinsesteenweg 524, welk attest letterlijk vermeldt hetgeen volgt:

(...) BESLUIT

De elektrische installatie voldoet niet aan de voorschriften van het KB 08/09/2019 - AREI Boek 1. Een aanvullend bezoek moet door hetzelfde organisme worden uitgevoerd vóór 16/04/2025. De werken, nodig om de tijdens het controlebezoek vastgestelde

inbreuken te doen verdwijnen, moeten zonder vertraging worden uitgevoerd en alle gepaste maatregelen worden genomen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken geen gevaar vormen voor de personen of goederen.

Voor huishoudelijke installaties wordt bovendien:

- het nazicht op de verdwijning van de inbreuken verricht door het erkend organisme dat het controlebezoek heeft uitgevoerd

- de Federale Overheidsdienst die Energie onder zijn bevoegdheid heeft, binnen een termijn van één jaar door het erkend organisme dat het controlebezoek heeft uitgevoerd, ingelicht van het bestaan van inbreuken ingeval geen gevolg wordt gegeven aan het in orde brengen van de installatie.

In antwoord op het verzoek van ondergetekende notaris deelde de Algemene Directie Energie mee dat het toegestaan is voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te Meeënheide 5, Genk, in orde te brengen, te verlengen tot 10 juli 2026, mits naleving van de volgende voorwaarden :

· *maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;*

· *de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;*

· *het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.*

Opmerkingen:

· *Deze verlenging is enkel een administratieve maatregel gericht aan het keuringsorganisme en ontslaat de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.*

· *In geval van wijzigingen of uitbreidingen op het geheel van de elektrische installatie, is de eigenaar van de elektrische installatie er ook aan gehouden om ze te laten controleren.*

Kopers zullen zelf moeten zorgen voor de nodige aanpassingen en een herkeuring binnen hogervermelde termijn, en in elk geval de controlerende instantie op de hoogte dienen te brengen van de eigendomsovergang, dit alles zonder enige verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid van de verkoper terzake.

De kopers erkennen door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hen zullen aangerekend worden.

Na de definitieve toewijzing en na betaling van de koopprijs en kosten wordt het originele attest aan de koper overhandigd.

Verzekering gewaarborgd wonen

Wie een hypothecaire lening afsluit voor het kopen, bouwen of verbouwen van een woning, kan zich met de verzekering gewaarborgd wonen kosteloos verzekeren tegen inkomensverlies door plotse werkloosheid of arbeidsongeschiktheid.

Meer informatie: www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen

Asbestinventaris

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

Voor hogerbeschreven onroerend goed werd een asbestinventarisattest met unieke code 20240419-000277.000, op 19 april 2024 afgeleverd.

De koper verklaart uitdrukkelijk dat hij op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: 'Niet-asbestveilig'.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 asbestmateriaal, dringend te verwijderen, met name stukken afval golfplaat

1 beperking, met name onderdak in hoofdgebouw niet helemaal inspecteerbaar.

De toestand werd na het afleveren van het attest niet gewijzigd.

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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt na betaling van kosten en prijs aan de koper overhandigd.

Rookmelders

De kopers erkennen door de ondergetekende notaris gewezen te zijn op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen.

Partijen verklaren dat de goederen niet werden uitgerust met rookmelders; kopers zullen daar hun eigen zaak van dienen te maken.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B.1 Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopvoorwaarden 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 bieders 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %).

Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met 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 vijfnegentig 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);

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 commandeverklaring (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 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 commandeverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs

en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper

te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveriling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen

toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

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

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

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

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

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische bidsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische bidsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden

waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

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

SPECIFIEKE GEGEVENS MET BETREKKING TOT DE KOPER

Indien de kopers dit wensen, kunnen zij in het proces-verbaal van toewijzing verklaren dat zij de toepassing van een beding van aanwas wensen, waarvan, de tekst, indien gewenst, als volgt luidt:

1/ BEDING VAN AANWAS

Om hun samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen komen de kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor de in deze akte aangekochte goederen, dewelke als een doelvermogen worden aanzien.

De kopers komen met name uitdrukkelijk overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, **de volle eigendom, de blote eigendom of het vruchtgebruik** van het deel van de eerststervende in voormelde goederen zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, **opteert** na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de kopers, onder voormelde voorwaarde, de volle eigendom of het vruchtgebruik van zijn/haar deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn/haar vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt ook de overdrager een kans om de volle eigendom, de blote eigendom of het vruchtgebruik van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij/zij het langst leeft.

Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarende titel, als kanscontract, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden:

1) De langstlevende van de beide kopers dient zijn wil om het voormelde recht van aanwas uit te oefenen en dus de optie te lichten uitdrukkelijk kenbaar te maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van vier maanden na het overlijden van de eerststervende van de kopers. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende van de kopers geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van de optie op het recht van aanwas.

2) Beide partijen schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijk.

3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee (2) jaar, te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuiting van partijen, heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van telkens twee (2) jaar, tenzij één der kopers zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze te beëindigen, dit per aangetekende brief, verstuurd minstens drie (3) maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode.

Indien aldus een einde gemaakt wordt aan de aanwas dient de partij, die de opzeg heeft gedaan dit op zijn kosten notarieel te laten vaststellen na het beëindigen van de termijn.

De partijen kunnen ook op ieder ogenblik, maar dan gezamenlijk, deze overeenkomst wijzigen of beëindigen, dit bij notariële akte.

4) De aanwas slaat in dezelfde mate op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen, die op of aan het goed zouden uitgevoerd worden.

5) De langstlevende van beide kopers, in wiens voordeel de aanwas tot stand komt, zal aan de erfgenamen of rechtsopvolgers van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, gezien het hier om een kanscontract gaat. Het bezwarende karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke koper om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Er wordt bedongen dat de langstlevende van beide kopers alle financieringen en openstaande schulden, aangegaan met het oog op deze gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing op, verbouwing of verandering van het aangekochte goed, die blijven openstaan na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekerings, en aangegaan door de eerststervende, dient verder te betalen.

Indien geopteerd wordt om slechts het levenslang vruchtgebruik of de blote eigendom te laten aanwassen, zullen voormelde financieringen en schulden, die blijven openstaan na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekerings, slechts verder betaald dienen te worden door de langstlevende, in verhouding tot de waarde van het vruchtgebruik, respectievelijk blote eigendom, voorwerp van de aanwas, rekening houdende met de meest recente sterftetabellen op het ogenblik van overlijden van de eerststervende.

7) Zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers, kunnen zij de goederen niet vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vorderen, het goed niet hypothekeken of bewaren met enig zakelijk recht, tenzij met wederzijds akkoord.

Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijke genot van het goed, op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477 § 3 van het Burgerlijk Wetboek dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één koper het goed blijft bewonen, zal deze aan de andere koper, in verhouding tot diens aandeel in het goed, een woonstvergoeding moeten betalen, in functie van de normale huurwaarde van het goed.

Behoudens overeenkomst tussen partijen zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gerede partij wordt aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten en zijn kostenstaat zal door beide partijen worden betaald, ieder voor de helft.

8) De instrumenterende notaris heeft de kopers erover ingelicht dat op de verklaring tot het lichten van de optie, gedaan door de langstlevende, registratiebelasting verschuldigd is op de waarde van de volle eigendom of het vruchtgebruik van de onverdeelde rechten van de eerststervende.

Die registratiebelasting is doorgaans hoger dan de successierechten, als gevolg van een verkrijging door erfenis, waarvoor er zelfs vrijstelling kan zijn.

9) De bepalingen vervat in de artikelen 3) en 7) gelden in ieder geval vanaf heden en zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers, teneinde een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te kunnen brengen tussen hen, dit wil zeggen onafhankelijk van het al dan niet uitoefenen van de optie vervat in artikel 1) door de langstlevende hunner.

10) Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.

11) Tenslotte erkennen de kopers door de notaris geïnformeerd te zijn over het feit dat dit beding in deze akte werd opgenomen op basis van hun huidige gezinssituatie en op basis van de huidige stelling van de administratie, en, bij gebrek aan wettelijke basis, van de heersende rechtsleer en rechtspraak. De notaris heeft hen aangeraden zich regelmatig te

informer over de evolutie van deze rechtsfiguur, en zeker indien er zich wijzigingen voordoen in hun relatie of gezinssituatie.

2/ ANTICIPATIEVE INBRENG

De kopers verklaren de nodige toelichting te hebben gekregen over de mogelijkheid en de voorwaarden, voorzien in artikel 2.3.53 §2 van het Burgerlijk Wetboek, om in deze akte een verklaring van anticipatieve inbreng te doen. Door een verklaring van anticipatieve inbreng zal de volle eigendom van voormelde goederen, door het huwelijk tussen de kopers tot hun eventueel gemeenschappelijk vermogen behoren, alsof de inbreng in een huwelijksovereenkomst werd bedongen, voor zover de goederen niet voordien werd vervreemd én behoudens een andersluidend beding in hun huwelijksovereenkomst.

Indien voor een wettelijk stelsel gekozen zou worden, zullen alle wettelijke regels over het gemeenschappelijk vermogen, zoals de regels over de verhaalbaarheid van de eigen en gemeenschappelijke schulden, over het bestuur, de vergoedingen en de preferentiële toewijs, alsdan, vanaf het huwelijk, van toepassing op voormelde goederen. Overeenkomstig artikel 2.3.53 §4 van het Burgerlijk Wetboek, zal het recht van terugname voorzien in deze bepaling niet van toepassing zijn in het kader van de anticipatieve inbreng.

Bij gebreke aan anticipatieve inbreng, blijven de goederen ook na een later huwelijk in onverdeeldheid en kunnen deze enkel ingebracht worden in een gemeenschappelijk vermogen of toegevoegd intern gemeenschappelijk vermogen bij huwelijksovereenkomst. Na deze uiteenzetting verklaren de kopers uitdrukkelijk de verklaring van anticipatieve inbreng te doen voor voormelde goederen. Zij verklaren verder geen afwijkende overeenkomst op te nemen inzake de schulden ten aanzien van derden, die openstaan op het ogenblik van het huwelijk en die werden aangegaan om de goederen te verkrijgen, te verbeteren of in stand te houden zodat deze vanaf dan ten laste zijn van het gemeenschappelijk vermogen.

De eventuele schuldvorderingen tussen de kopers, waaronder deze voor de betaling van schulden en kosten, verbonden aan voormelde goederen, ontstaan vóór het huwelijk, blijven onverkort bestaan na deze inbreng.

De kopers verklaren uitdrukkelijk ervan op de hoogte te zijn dat:

- deze verklaring van anticipatieve inbreng ingeschreven zal worden in het centraal register van

- huwelijksovereenkomsten;

- het beding van aanwas, opgenomen in onderhavige akte, niet meer van toepassing zal zijn wanneer de anticipatieve inbreng uitwerking vindt;

- de verklaring van anticipatieve inbreng door hen ongedaan kan worden gemaakt door dit te voorzien in een huwelijksovereenkomst, voorafgaand aan hun huwelijk.

3/ BEËINDIGING ONVERDEELDHEID

De kopers erkennen gewezen te zijn op artikel 3.77 van het Burgerlijk Wetboek dat stelt dat iedere mede-eigenaar, behoudens andersluidend beding, het contract kan opzeggen met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn.

OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN DOOR BESLAGENEN

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT VAN DE EIGENAARS

Ondergetekende notaris bevestigt de gegevens van de natuurlijke personen aan de hand van de identiteitskaarten en inschrijving in het rijksregister.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro nul cent (€ 50,00), exclusief BTW.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Genk, op hogervermelde datum, en na integrale lezing heb ik, notaris, deze akte getekend.