

dd. 12.08.2025
Dossier: 2250115-1
Verkoops- voorwaarden

Heden, **twalf augustus tweeduizend vijftwintig**, ben ik, **meester Natalie CABES, notaris te Houthalen-Helchteren**, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek, op verzoek van:

(...)

Voorafgaande uiteenzetting

(...)

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 slotverklaringen

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Natalie Cabes
Sint-Trudoplein 7/1
3530 Houthalen-Helchteren
011 60 88 40
info@notariscabes.be

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Beschrijving van het goed

Gemeente HOUTHALEN-HELCHTEREN - derde afdeling - voorheen Houthalen derde afdeling

In een onroerend complex op en met de grond en met alle aanhorigheden, onderworpen aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom, gelegen Varenstraat 114, de grond kadastraal bekend volgens titel sectie F deel van nummers 712/N en 712/M, thans kadastraal bekend sectie F nummer 712L2 P0000, met een oppervlakte van zeven are dertien centiare (7a 13ca):

Kavel 1, zijnde de kantooruimte op het gelijkvloers, met perceelsidentificatienummer **712L2 P0002**, begrijpend:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: handelsruimte met berging, hal, wc, sanitaire ruimte, vergaderruimte, berging, kantooruimte, keuken, tweede vergaderruimte, evenals de kelderruimte in de ondergrondse verdieping.
- b) het privaat genot van het terras achteraan, evenals van de omliggende parking en tuin.
- c) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zestig/honderdsten (60/100sten) in de gemene delen van het gebouw en in de grond.

Hierna genoemd "**het goed**" en/of "**het te koop gestelde goed**", zoals dit goed is beschreven in de hierna vermelde basisakte.

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.

Identiteit van de eigenaars

(...)

hierna genoemd "**de verkoper**" en/of "**de eigenaar**".

Titel van eigendom

(...)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderddertigduizend euro (€ 130.000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt vijfhonderd euro (€ 500,00). Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro 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 **donderdag elf september tweeduizend vijftientwintig (11/09/2025) om elf uur (11h00)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag negentien september tweeduizend vijftientwintig (19/09/2025) om elf uur (11h00)**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag drieëntwintig september tweeduizend vijftientwintig (23/09/2025) om zeventien uur (17h00)**.

Bezoeken

Ten einde de gegadigden toe te laten het pand te bezichtigen, zal het goed toegankelijk zijn voor het publiek na afspraak met het kantoor. Bij voorkeur zullen de afspraken gebundeld worden teneinde een gezamenlijke bezichtiging te houden, één dag per week gedurende drie weken voor de koopdag.

Met het oog op de naleving van de verkoopsvoorwaarden en de bezichtiging van het in beslag genomen goed, is de notaris gemachtigd, op kosten van de beslagene, alle maatregelen te nemen om toegang tot het in beslag genomen goed te krijgen, indien nodig met de hulp van de openbare macht en in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, onverminderd de bepalingen van artikel 1498 van het Gerechtelijk Wetboek.

Maatregelen voor bekendmaking / publiciteit

De verkoping wordt bekendgemaakt door middel van:

- ° publiciteit op de websites www.biddit.be, www.notaris.be/immo, www.immoweb.be, www.zimmo.be, de eigen website van de notaris: <https://notariaatcibes.be> gedurende minimum een maand vóór de zitting;
- ° vier inlassingen in het “Belang van Limburg” gedurende de opeenvolgende weken vóór de toewijzing.

Eigendomsoverdracht

De koper wordt eigenaar van het te koop gestelde goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Geen opschortende voorwaarde financiering

Deze verkoop geschiedt **NIET** onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan zich dus niet beroepen op enige opschortende voorwaarde.

Genot-gebruik

De koper zal het genot van het te koop gestelde 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 goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

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

Uit een opzoeking op het bevoegde kantoor rechtszekerheid blijkt dat er geen geregistreerd huurcontract voorhanden is aangaande het bij deze te koop gestelde goed.

Vóór de volledige betaling van de aankoop prijs mag de koper het goed geen enkele noemenswaardige wijziging, afbraak of beschadiging laten ondergaan op straffe van onmiddellijk zijn aankoop prijs of het nog verschuldigd gedeelte te moeten betalen, verhoogd met een vergoeding die overeenstemt met drie maanden rente berekend tegen de rentevoet van 6,25 % per jaar, onverminderd, zo het nodig blijkt, van alle andere schadeloosstellingen.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

1. Ondergetekende notaris bevestigt na raadpleging van het e-voorkooploket dat er geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is op het te koop gestelde goed.

2. Ondergetekende notaris heeft geen weet van een voorkoop- of voorkeurrecht dat door de eigenaar met betrekking tot het goed zou zijn toegestaan.

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

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

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn..

De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De notaris verklaart na onderzoek van de titels en het hypothecair getuigschrift dat er geen erfdienstbaarheden rusten op het verkochte goed, behoudens de gemeenschappen en erfdienstbaarheden zoals opgenomen in nagemelde basisakte. Dienaangaande wordt in artikel 5 van de basisakte letterlijk het volgende vermeld:

"Er wordt bij deze een RECHT VAN DOORGANG gevestigd over het eigendom, in voordeel van de autostaanplaats in groene kleur afgebeeld op het plan, om via dit recht van doorgang aan de eigenaars/gebruikers van de kavel 2 toegang te verlenen tot hun kavel. Het lijdend erf is de kadastrale nummer 712L2P0000, en het heersend erf is de kadastrale nummer 712L2P0001.

Dit recht van doorgang zal worden uitgeoefend over een breedte van drie meter.

Dit recht zal kunnen worden uitgeoefend te voet en/of met een voertuig en door alle personen die zich begeven naar, of komen van de kavel 2.

De aldus gevestigde erfdienstbaarheid zal eeuwigdurend en kosteloos zijn.

Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van de kavel 2, en zal geduld moeten worden door alle mede-eigenaars.

De partijen komen overeen dat het verboden is om stilstaande vervoermiddelen of goederen van welke aard ook op de bedding van de erfdienstbaarheid te plaatsen dan die voor het directe gebruik van overgang vereist zijn. Als dit toch gebeurt, heeft de andere partij bij deze overeenkomst het recht om deze vervoermiddelen of goederen van welke aard ook te verplaatsen op kosten van de nalatige partij.

De kosten van onderhoud, herstelling en/of vervanging van de bedding van het recht van doorgang zijn voor rekening van de gebruiker(s) ervan.

Deze vestiging van erfdienstbaarheid gebeurt om niet."

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

Boven- en ondergrondse leidingen

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. Dienaangaande verklaart ondergetekende notaris dat, bij nazicht op de KLIM-website het te koop gestelde goed niet is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningsleidingen.

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.

Uit de eigendomstitel van de verkoper blijkt niet het bestaan van een dergelijke overeenkomst in hoofde van een vorige eigenaar.

Vorderingen tot vrijwaring - aansprakelijkheid

De kopers treden in de rechten van de verkopers voor mogelijke vorderingen inzake product-aansprakelijkheid of vorderingen tegen architecten en aannemers.

Uit vastgoedinformatie verstrekt door de gemeente Houthalen-Helchteren blijkt dat er sedert 1 juli 2018 géén werken aan het hierbij verkochte goed hebben plaatsgevonden waarvoor de 10-jarige aansprakelijkheid van de architect, aannemer of bouwpromotor geldt en waarvoor deze laatsten bijgevolg, overeenkomstig de wet van 31 mei 2017, een aansprakelijkheidsverzekering dienden af te sluiten.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris dat zij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de 10-jarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de notariële akte en dat zij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet geraadpleegd worden, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

Gedwongen mede-eigendom

1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het te koop gestelde goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde, verleden voor notaris Anne-Marie SZABÓ te Turnhout op 17 maart 2023, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 onder formaliteitsnummer 70-T-23/03/2023-03006.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde, onverminderd de besluiten van de gezamenlijke eigenaars, zijn tegenwerpelijk aan de koper.

Deze zijn ter inzage via Biddit. De koper zal aldus afzien van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien.

Alle gemene lasten komen voor rekening van de kopers vanaf het definitief worden van de toewijzing.

In de bovenvermelde basisakte werd letterlijk het volgende bedongen:

“Aangezien de aard van de gemene delen de toepassing van de wet op de appartementsmede-eigendom, waarna na de overschrijving van de statuten van het gebouw op het kantoor rechtszekerheid de vereniging van medeëigenaars rechtspersoonlijkheid verkrijgt, niet rechtvaardigt, verklaart de comparant bij deze uitdrukkelijk gebruik te willen maken van de uitzondering op voormelde wet vervat in artikel 3.84 eerste alinea in fine van het Burgerlijk Wetboek.

Bijgevolg is afdeling II van hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek betreffende de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen niet van toepassing op onderhavige basisakte.”

In toepassing van artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek, is er geen vereniging van mede-

eigenaars met rechtspersoonlijkheid.

Derhalve werd er voor het complex waarvan het te koop gestelde goed deel uitmaakt geen syndicus aangesteld. Ondergetekende notaris heeft geen informatie over het bestaan van een werkkapitaal en/of een reservekapitaal.

De ondergetekende notaris heeft bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen vervullen. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus. Verder wordt nog gewezen op het feit dat bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Algemeen

Indien het te koop gestelde goed onderworpen is aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, moet de koper zich gedragen naar alle desbetreffende voorschriften, zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de eigenaar te kunnen uitoefenen.

2. Informatie van de notaris

2.1. De notaris vermeldt met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening:

- dat er voor het te koop gestelde goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt, met uitzondering van:

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving:	bouwen van een veranda
Referentie:	72039_1972_446
Gemeentelijk dossiernummer:	72039/14634/B/HO-1972/130
Beslissing eerste aanleg:	Vergund
Datum beslissing:	15/09/1972
Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen

- Omgevingsvergunning

Beschrijving:	plaatsen van een carport
OMV-nummer:	OMV_2024091137
Project type:	Aanvraag omgevingsproject
Lopende procedure:	Geen lopende procedure
Beslissingen:	
Datum beslissing:	15/07/2024
Type:	Vergund
Instantie:	College van burgemeester en schepenen

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig:	Ja
----------------------	----

- Omgevingsvergunning

Beschrijving:	verbouwen en regulariseren van een pand
OMV-nummer:	OMV_2021163169
Project type:	Aanvraag omgevingsproject
Lopende procedure:	Geen lopende procedure
Beslissingen:	
Datum beslissing:	24/01/2022
Type:	Voorwaardelijk vergund
Instantie:	College van burgemeester en schepenen
Stedenbouwkundige handelingen:	
Vergunningsplichtig:	Ja

Het goed werd opgericht vóór 22 april 1962 en wordt bijgevolg overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 van de Codex geacht vergund te zijn.

Het stedenbouwkundig uittreksel vermeldt dienaangaande:

- Vergund Geachte Gebouwen

Type:	Onweerlegbaar
Gemeentelijk dossiernummer:	HO-1953/9
Functie gebouw:	Wonen
Kwetsbaar gebied:	Neen
Status:	Positief
Datum beslissing:	27/03/1953
Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen
Beschrijving:	bouwen van een woonhuis met winkel (vergunning 27/03/1953)

- Vergund Geachte Gebouwen

Gemeentelijk dossiernummer:	HO-1953/100
Functie gebouw:	Wonen
Status:	Positief
Datum beslissing:	29/09/1953
Vergunningverlenende overheid:	College van burgemeester en schepenen
Beschrijving:	wijzigen van de voorgevel (vergunning 29/09/1953)

- dat volgens het plannenregister de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed woongebied is;
- Uit het hypothecair getuigschrift nummer 70-23/04/2025-06512, blijkt dat voor het te koop gestelde goed overeenkomstig titel VI, hoofdstuk III en IV van het Handhavingsdecreet (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) ten verzoeken van de procureur des Konings bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Limburg, afdeling Hasselt, een dagvaarding is uitgebracht op 31 augustus 1982, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 2 september 1982 onder nummer 70-72-53-22, inhoudende: *“Verdacht van: te Houthalen-Helchteren tussen 2 en 7 oktober 1981 op het onroerend goed te Houthalen-Helchteren sie F nr 712/X, eigendom van de PVBA Maurice Vanbilsen met zetel te Houthalen-Helchteren, Grote Baan 48, een nishut te hebben gebouwd zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen en vanaf 7 oktober 1981 tot minstens 7 juni 1982 voormeld bouwwerk in stand te hebben gehouden”*

Dienaangaande heeft de afdeling omgevingsvergunningen en handhaving van de gemeente Houthalen-Helchteren bij mail van 5 mei 2025 letterlijk het volgende meegedeeld:

“Op 18/07/1985 is er een vonnis uitgesproken tot herstel in oorspronkelijke staat d.m.v. verwijding van deze boorgloods.

Op 14/08/2007 werd door departement Omgeving Dienst handhaving vastgesteld dat de illegale constructies werden verwijderd.

Dit dossier is afgesloten”

- dat het te koop gestelde goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;
- dat er op het goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- dat het te koop gestelde goed begrepen is de volgende verkaveling:

Omgevingsvergunning

Beschrijving: verkavelen naar 1 perceel voor open bebouwing

OMV-nummer: OMV_2020099252

Project type: Verkaveling

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Datum beslissing: 12/10/2020

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Verkavelingen van gronden:

Type: Nieuw

Verval:

Status: Niet onderzocht

Lot informatie:

Nummer: 2

Status: Niet onderzocht

Nummer: 1

Status: Niet onderzocht

dat de akte verdeling betreffende deze verkaveling verleden werd voor notaris op Frank GODDEERIS te Houthalen-Helchteren op 17 maart 2023, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 onder formaliteitsnummer 70-T-23/03/2023-03013, dat deze akte de aan de verkaveling verbonden lasten bevat terwijl de verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan er als bijlagen zijn bijgevoegd.

- dat het goed niet gelegen is in watergevoelig openruimtegebied.

2.2. Met betrekking tot het te koop gestelde goed werd een stedenbouwkundig uittreksel uitgereikt door de gemeente Houthalen-Helchteren op 23 april 2025.

Dit uittreksel is ter inzage via biddit.be.

2.3. Ondergetekende notaris kan geen verzekering geven omtrent de mogelijkheid om op het te koop gestelde goed nieuwe bouwwerken op te richten, verbouwingen uit te voeren of enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

2.4. Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag op het te koop gestelde goed worden opgericht zolang de

stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

2.5. Ondergetekende notaris verwijst uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening in verband met vergunningsplichtige werken; waarvan de tekst terug te vinden is op de website van de overheid onder de link

<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/codex/codex.doc>.

2.6. Ondergetekende notaris verwijst verder naar artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

2.7. De zij-ingang links van het gebouw (gezien van de straat) is niet uitgevoerd conform de aan de basisakte gehechte plannen. De koper dient in samenspraak met de eigenaar van kavel 2 zijn eigen zaak te maken van de rechtzetting of regularisatie van deze toestand.

2.8. De koper wordt gewezen op de mogelijkheid om bij de dienst ruimtelijke ordening van de bevoegde gemeente de eventuele goedgekeurde bouwplannen in te kijken om na te gaan of de werkelijke toestand overeenstemt met de vergunde toestand en zelf meer informatie in te winnen aangaande de stedenbouwkundige toestand. De koper zal de verkoper in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt.

Hij dient zelf te informeren naar de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zouden zijn opgericht.

3. Verzaking

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen conform de Codex Ruimtelijke Ordening verklaart de koper, door ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskenning ervan.

Bodemtoestand

1. Uit vastgoedinformatie verstrekt door de gemeente Houthalen-Helchteren op 23 april 2025 blijkt niet dat het te koop gestelde goed risicogrund is, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet.

2. De OVAM heeft op 25 april 2025 met betrekking tot het te koop gestelde goed een bodemattest uitgereikt met kenmerk 20250366593, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen 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 risicogrund is.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN / OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

3. Ondergetekende notaris vestigt er de aandacht op dat een zogenaamd “blanco” bodemattest slechts betekent dat OVAM niet over negatieve informatie beschikt, en dat dit attest aldus geen garantie biedt dat er geen bodemverontreiniging zou kunnen zijn.

4. Met betrekking tot het te koop gestelde goed is geen bodemverontreiniging geweten die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De kopers dienen de risico's van eventuele bodemverontreiniging evenals de schade en de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich te nemen; de eigenaars zullen hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zijn.

5. Uit een recente raadpleging door ondergetekende notaris van de digitaal ter beschikking gestelde kaart <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente> blijkt dat voormeld(e) goed(eren) niet gelegen is/zijn in een risicosite die verband houdt met PFAS-verontreiniging en ook niet gelegen is/zijn in een actuele no-regretzone.

De notaris vestigt uitdrukkelijk de aandacht van de gegadigden op de informatie die wat dit betreft ter beschikking wordt gesteld op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>

Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich toegankelijke constructies van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Er is een geldig asbestinventarisattest beschikbaar met unieke code UC: 20240814-000033.000, opgemaakt op 14 augustus 2024.

De inhoud van dit attest is ter inzage via Biddit.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Asbestveilig”

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen – 2 Beperkingen – 0 Uitsluitingen

De notaris verklaart geen weet te hebben van een nieuw attest en dat bij haar weten de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1. er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2. er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3. de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Dit asbestinventarisattest is ter inzage via Biddit.

Het asbestinventarisattest is voor de koper een louter informatief document is en geen essentieel element is voor de aankoop. De koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie in het asbestinventarisattest

Gemeenschappelijk gebruikte delen

Er moet verplicht een afzonderlijk asbestinventarisatetest voor de gemeenschappelijk gebruikte delen worden opgemaakt als de overeenkomst vanaf 1 mei 2025 gesloten wordt.

Er is een geldig asbestinventarisatetest gemeenschappelijk gebruikte delen beschikbaar met unieke code UC: 20250808-000310.000, opgemaakt op 8 augustus 2025.

De inhoud van dit attest wordt ter beschikking gesteld via biddit.be

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet-asbestveilig”

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 Asbestmaterialen – 3 Beperkingen – 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom ?

0 Asbestmaterialen

Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen

Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal

Verwijderen

0 Asbestmaterialen

Maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal

Zorgvuldig beheren”

De notaris verklaart geen weet te hebben van een nieuw attest en dat bij haar weten de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Het asbestinventarisatetest gemeenschappelijk gebruikte delen is ter inzage via Biddit.be

Het asbestinventarisatetest is voor de koper een louter informatief document is en geen essentieel element is voor de aankoop. De koper zal geen aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie in het asbestinventarisatetest.

Stookolietank

Uit het onderzoek van ondergetekende notaris blijkt dat in het te koop gestelde goed geen stookoliereservoir aanwezig is.

Mocht er toch een stookoliereservoir aanwezig zijn, dan wordt de koper geadviseerd een controle-onderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het aankopen van een goed met een niet gekeurd stookoliereservoir en dat mogelijk niet voldoet aan de wettelijke vereisten, alsook op het feit dat de kosten van keuring door hem zullen moeten worden gedragen.

Postinterventiedossier

De eigenaars hebben verklaard dat er voor het in beslag genomen goed geen postinterventiedossier bestaat en dat er aan het goed sinds 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers geen werken zijn uitgevoerd waarvoor er een diende te worden opgesteld.

Ondergetekende notaris heeft gewezen op de noodzaak van een postinterventiedossier, indien aan het te koop gestelde goed werken zijn uitgevoerd die vallen onder de toepassing van het Koninklijk Besluit van 3 mei 1999 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen. De notaris verklaart geen informatie te hebben bekomen over het bestaan van een postinterventiedossier,

noch of er een dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

De koper moet desgevallend zijn eigen zaak maken van de opmaak van een postinterventiedossier op zijn kosten, zonder enig verhaal tegen de eigenaars/verkopers of ondergetekende notaris.

Elektrische installatie

Het te koop gestelde goed is geen wooneenheid in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

De elektrische installatie in dit privaat heeft voorafgaand aan haar ingebruikneming niet het voorwerp uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement en sedert 1 oktober 1981 zijn aan deze installatie geen belangrijke wijzigingen of aanzienlijke uitbreidingen zijn aangebracht. Bij proces-verbaal opgemaakt door de vereniging zonder winstoogmerk OCB te Kontich op 24 september 2024 werd vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. Dit proces-verbaal is ter inzage via biddit.be. De koper is gehouden binnen achttien maanden vanaf de definitieve toewijzing de gebreken aan de installatie te doen herstellen en de installatie te doen herkeuren zonder enige verdere verantwoordelijkheid van de eigenaars dienaangaande. De koper is gehouden zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. Ondergetekende notaris wijst de gegadigden op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het vermelde reglement. De kosten van herkeuring komen integraal voor rekening van de koper.

Energieprestatiecertificaat

Met betrekking tot het te koop gestelde goed werd een geldig energieprestatiecertificaten uitgereikt op 22 juli 2024 met uniek certificaatnummer 20240722-0003320644-KNR-1 (energielabel F). Dit certificaat is ter inzage via biddit.be en is tien jaar geldig.

Voor meer info, onder meer in verband met mogelijke fiscale voordelen, wordt er verwezen naar:

www.vlaanderen.be/epcnr.

EPC gemeenschappelijke delen

Het complex waarvan het te koop gestelde goed deel uitmaakt bevat minder dan twee residentiële eenheden, waardoor een EPC gemeenschappelijke delen niet is verplicht.

Renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen

Het te koop gestelde goed is een niet-residentiële gebouw.

De gegadigden worden erop gewezen dat vermits het voorwerp van deze overeenkomst een niet-residentiële gebouw is, dit gebouw binnen de 5 jaar na de authentieke akte moet voldoen aan de volgende minimale energieprestatieniveaus:

- Dakisolatie: als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75m²K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24W/m²K geplaatst.
- Vervanging enkel glas: aanwezig enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1W/m²K.
- Vervanging oude verwarmingstoestellen: aanwezige centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe

stookolieketel geplaatst worden.

- Vervanging oude koelinstallaties: koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Het goed betreft een privaat in een onroerend complex en de koper wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

Zonnepanelen

Aan het te koop gestelde goed bevinden zijn geen zonnepanelen verbonden.

De verkoper verklaart dat de eigenaar van kavel 2 op het plat dak achter het zadeldak zonnepanelen heeft gelegd tot halverwege het plat dak, aan de dakkoepel, en dit zonder enige mondelinge of schriftelijke toestemming vanwege de eigenaar van kavel 1, verkoper in deze.

Rookmelders

Conform artikel 5, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode moet iedere woning sedert 1 januari 2020 uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (artikel 3 wijzigingsdecreet).

Waterparagraaf – Integraal waterbeleid

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 5 mei 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:

- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, doch enkel pluviaal;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: **B**

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **A**

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Onroerend erfgoed

1. Uit een opzoeking op het Geoportaal onroerend erfgoed op 5 mei 2025 blijkt dat betreffende voorschreven goed geen 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 bekend is.

2. Uit een opzoeking op het Geoportaal onroerend erfgoed op 5 mei 2025 blijkt dat het te koop gestelde goed niet opgenomen werd op de lijst van het archeologisch patrimonium van het Vlaams Gewest, of dat er betreffende het goed maatregelen en/of richtlijnen zouden zijn ontworpen of getroffen overeenkomstig de wet betreffende de bescherming van landschappen, monumenten, stads- en dorpsgezichten.

Natuur

Uit opzoekingen bij de bevoegde instanties blijkt dat het verkochte goed deel geen uitmaakt van een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), noch van een Grote Eenheid Natuur (GEN).

Bosdecreet

Voor beboste grondoppervlakten de volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheersplan.
- Een beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals de naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis).

De kopers nemen alle rechten en verplichtingen over die op de te koop gestelde goederen rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

Uit de raadpleging door de notaris van de databank van het Agentschap Natuur en Bos blijkt dat er geen dossiers gekend zijn.

Herstelvordering Woonkwaliteit

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

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed (raadpleging dd 9 augustus 2025)

Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing

Uit opzoekingen bij de bevoegde instanties blijkt dat het te koop gestelde goed niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen en/of woningen, dat er geen termijn is verstreken waarbinnen zij hun eigendom dienden te slopen, dat hun eigendom geen perceel betreft bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering te bepalen bijzonder gebied en dat er aan hun eigendom geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.

Rooilijn – Onteigening

Uit vastgoedinformatie verstrekt door de gemeente Houthalen-Helchteren blijkt niet dat het te koop gestelde goed gelegen is in een rooilijnplan, noch in een onteigeningsplan.

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.

De koper heeft er belang bij onmiddellijk een nieuwe polis aan te gaan indien hij tegen brand en

andere risico's wenst verzekerd te zijn.

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.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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 ingentreding.

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.

Hypothecaire toestand

1. 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.

(...)

3. Uit een opzoeking in het Pandregister dd 23 juli 2025 blijkt:

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000)** betalen.

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijf**

duizend euro (€ 5.000) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (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 vijf duizend euro (€ 5.000)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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 vijf duizend euro (€ 5.000)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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 commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking invoeren 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 invoeren worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats, zonder voorafgaandelijke

rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden.

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de 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 koopprijs 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, 1e 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 verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn..
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. SLOTVERKLARINGEN

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de personen die deze akte ondertekenen overeenstemmen met de gegevens van hun identiteitskaart en/of het rijksregister.

Voor de rechtspersonen bevestigt de notaris de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

De comparanten bevestigen de juistheid van voormelde identiteitsgegevens.

Bekwaamheid

De comparanten verklaren over de nodige bekwaamheid te beschikken om deze rechtshandeling te stellen, niet te zijn getroffen door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking, en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op het bekomen van een collectieve schuldenregeling.

De partijen-rechtspersonen verklaren bekwaam te zijn om deze handeling te stellen en niet te zijn betrokken in een procedure van faillissement, van staking van betalingen of van eenvoudige vraag tot uitstel of tot een procedure van gerechtelijke reorganisatie door minnelijk of collectief akkoord.

b) De verkoper verklaart enige en volle eigenaar te zijn van het goed en alle bevoegdheden te hebben om hierover te beschikken.

Opmerking inzake verklaringen

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

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

Voorlezing en toelichting

De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de comparanten steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

De notaris deelt de comparanten vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen, indien minstens één van hen er om verzoekt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld. Hierop verklaren alle comparanten dat zij het ontwerp van onderhavige akte voor heden hebben ontvangen, dat dit voor hen tijdig was en dat zij ervan kennis hebben genomen. Zij verklaren geen integrale voorlezing van de akte te wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door notaris Natalie CABES te Houthalen-Helchteren.

SLOT

Verleden te Houthalen-Helchteren, ten kantore, op voormelde datum en door mij notaris, getekend.