

Rep.

dd. 30/06/2020

Doss.: 19/000298/002

OV Eenvormige
verkoopsvoorw. -
online (biddit.be)

VERKOOPSVORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Het jaar tweeduizend twintig, op dertig juni ga ik, Meester **Jan CLOET**, notaris met standplaats te Peer, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "Jan Cloet & Nico Vanhout, geassocieerde notarissen", met zetel te 3990 Peer, Steenweg Wijchmaal 49, over tot het opstellen van de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be, van het hierna beschreven onroerend goed:

I. VOORWERP VAN DE ONLINE VERKOOP

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

Stad Peer, eerste afdeling (PEER):

Een woonhuis met alle aanhorigheden op en met grond, gestaan en gelegen "**Erfkensstraat 9**", gekadastraerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel als **sectie E, nummer 0503RP0000**, met een oppervlakte volgens titel en volgens recent kadaster van acht are éénendertig centiare (**08a 31ca**).

Plan

De grondschatel van voormeld goed staat verder afgebeeld:

- deels als **LOT 59** op een verkavelingsplan opgemaakt door Studiebureau Stals pvba, met zetel te Maaseik, op 29 februari 1980, aangepast op 23 juni 1980, welk plan gehecht is gebleven aan een akte van verkaveling, verleden voor notaris Jan HOMANS, destijds te Peer, op 23 december 1980, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt, op 15 januari 1981, boek 1933, nummer 6;

- deels als **LOT 58/BIS** op een meetplan, opgemaakt door de heer H. Meuwis, beëdigd landmeter-expert bij de Provinciale Technische Wegendienst van de Provincie Limburg, op 16 december 1986, welk plan gehecht is gebleven aan een akte van verkoop, verleden voor notaris Jan HOMANS, destijds te Peer, op 7 februari 1992, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt, op 11 maart 1992, boek 3855, nummer 6.

Ook genoemd: "**de (verkochte) goederen**" of "**het (verkochte) goed**".

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.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(*)

De koper zal zich dienen tevreden te stellen met deze eigendomsoorsprong en kan geen andere titel vragen dan een uitgifte van deze akte.

II. VERKOOPSVORWAARDEN

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.

A/ BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

ALGEMENE MODALITEITEN VAN DE VERKOOP

Contactgegevens van het notariskantoor

De contactgegevens van het notariskantoor zijn als volgt:

Meester **Jan CLOET** en Meester **Nico VANHOUT**, geassocieerde notarissen
Steenweg Wijchmaal 49
3990 Peer

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00)**.

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 **3 augustus 2020 om veertien (14) uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **11 augustus 2020 om veertien (14) uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Ondertekening akte van toewijzing

De akte van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, door de verzoeker(s), en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris, op **13 augustus 2020 om zeventien (17) uur**, behoudens wijziging van deze datum in samenspraak met de instrumenterende notaris.

Bezoeken

De goederen zullen door de kandidaat-koper bezocht kunnen worden elke nagenoemde dag van tien (10) tot twaalf (12) uur:

- zaterdag 11 juli 2020;
- zaterdag 18 juli 2020;
- zaterdag 25 juli 2020;
- zaterdag 1 augustus 2020.

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

Bekendmaking van de verkoop

De online verkoop zal aangekondigd worden door middel van publicatie in Het Belang van Limburg, immoweb, zimmo, notaris.be en biddit.be.

Overdracht eigendom

De koper wordt eigenaar van de verkochte goederen op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, te weten bij het ondertekenen van de akte van toewijzing.

Overdracht van risico's

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

Vrij van hypotheken

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving of andere beletselen, 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.

Pandwet

Uit een opzoeking in het pandregister de dato 29 juni 2020 blijkt dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze tekoopstelling 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.

Oppervlakte & kadastrale gegevens

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één twintigste (1/20) is, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

Staat van het goed

De koper zal het goed nemen en aanvaarden in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing zal bevinden, 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.

Tienjarige aansprakelijkheid

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de overdrager betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige kwijting van de overdrager, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De comparanten erkennen te zijn ingelicht door mij, notaris, dat ik de verplichting heb een register dienaangaande te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat ik in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd omdat de benodigde wetgeving op heden nog niet is afgekondigd.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de overdrager 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 overdrager voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de overdrager om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Erfdienstbaarheden

Het onroerend goed wordt overgedragen met alle actieve en passieve, voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, durende en niet-durende erfdienstbaarheden, met alle gemeenschappen eraan verbonden, zelfs deze die door de koper of overdrager niet gekend zouden zijn, alsook met alle rechten en plichten inzake onder- of bovengrondse leidingen.

De koper behoudt alle rechten om zich in voorkomend geval tegen de nadelige erfdienstbaarheden te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, dit steeds voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de overdrager noch verhaal tegen hem.

In de eigendomstitel van de verkoper, zijnde voormelde akte verleden voor geassocieerd notaris Nico Vanhout te Peer op 4 november 2016, staat letterlijk vermeld hetgeen hierna volgt:

“... ”

1. De kopers van bedoelde gronden ontfangen zich het recht voor zichzelf en erfgenamen en rechtverkrijgenden ten welke titel ook een handel uit te baten of te laten uitbaten in of op het aangekochte goed. Publiciteit aan de buitenmuren van het gebouw is in principe verboden.

Indien de koper in de woning een handel drijft of laat drijven, zal hij per vaststelling hiervan, die hem per aangetekend schrijven wordt medegedeeld, en per vierkante meter bestemd voor handel, een boete verschuldigd zijn van tien duizend frank (10.000-Fr), aangepast aan het indexcijfer der kleinhandelprijzen.

2. De gemelde verkaveling wordt verricht met het doel het tot stand brengen van een residentieel kwartier.

Dientengevolge wordt er uitdrukkelijk bepaald en gestipuleerd en dit ten titel van erfdienstbaarheid dat ieder perceel van het geheel van voormelde verkaveling, zowel ten voordele als ten laste van de andere percelen deel uitmakende van zelfde verkaveling, zal bevoordeligd en bezwaard blijven met volgende erfdienstbaarheid: op bedoelde gronden zal geen inrichting mogen gebouwd worden, ingericht of opgericht worden, die hinderlijk is voor de omgeving. Inrichtingen, die wegens hun hinderlijk karakter wettelijk aan een vergunning van de overheid onderworpen zijn, zullen slechts toegelaten worden voorzover ze geen hinder teweegbrengen door geluid, geur, rook of schadelijke uitwasemingen voor de overige bewoners van de verkaveling. Ingeval de gevestigde erfdienstbaarheid niet wordt geëerbiedigd kan de verkoopster en de eigenaars van de overige percelen van de bedoelde verkaveling de naleving ervan eisen en desgevallend de wederrechtelijke opgerichte gebouwen of inrichting lastens de koper doen ruimen.

“... ”

Ter volledige vrijwaring van de overdrager wordt de koper geplaatst in alle rechten en plichten van de overdrager dienaangaande, voor zover de geciteerde erfdienstbaarheid nog van toepassing is en betrekking heeft op het goed, zonder dat onderhavige clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortvloeiende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Gemeenschappelijke muren en afsluitingen

Het goed wordt overgedragen met alle gebeurlijke gemene muren en afsluitingen die de begrenzing er van vormen. Voormeld onroerend goed is niet het voorwerp geweest van overeenkomsten dienaangaande, behoudens hetgeen hierna volgt:

1. In een niet-geregistreerde onderhandse overeenkomst afgesloten op 22 oktober 1996 tussen de vorige eigenaars, zijnde voornoemde heer Ketelbuters Roger en voornoemde mevrouw Boonen Vera en hun bureu, staat letterlijk vermeld hetgeen hierna volgt:

“Wij, ondergetekenden, Boonen Vera en Ketelbuters Roger, wonende Erfkensstraat nr. 9 te 3990 Peer, en Limneos Elissabet en Cochet Mathieu, wonende Erfkensstraat nr. 11 te 3990 Peer, verklaren ons gezamenlijk akkoord met het bouwen van een garage, waarvan voor ons beiden de binnenmuur dienst doet als steun en als scheidingsmuur.”

2. In een niet-geregistreerde onderhandse overeenkomst afgesloten op 5 september 1997 tussen de vorige eigenaars, zijnde voornoemde heer Ketelbuters Roger en voornoemde

mevrouw Boonen Vera en hun buren aan de andere zijde, staat letterlijk vermeld hetgeen hierna volgt: "Wij ondergetekenden, MAREELS Patrick en VAN NIEUWENHOVE Viviane, wonende te 3990 Peer, Erfkensstraat 7 enerzijds, en KETELBUTERS Roger en BOONEN Vera, wonende te 3990 Peer Erfkensstraat 9 anderzijds, verklaren ons gezamenlijk akkoord met het plaatsen van een betonnen afsluiting die op de scheidingslijn zal geplaatst worden. De kosten hiervoor zullen integraal overgenomen worden door KETELBUTERS Roger en BOONEN Vera. De familie MAREELS-VAN NIEUWENHOVE geeft tevens de toelating dat de plaatsing mag gebeuren via hun grondstuk. Na plaatsing dient de aannemer evenwel alle gebeurlijke beschadigingen terug te herstellen."

Bijzondere voorwaarden

Er zijn geen bijzondere voorwaarden van toepassing op onderhavige overdracht, met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld staat onder de rubriek "Erfdienstbaarheden".

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 vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, en zullen door hem – samen met de forfaitair vastgestelde kosten - betaald worden binnen de vijf (5) dagen te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de overdrager voor het lopende jaar.

Verzekering

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat het hem, vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, als nieuwe eigenaar aanbevolen wordt onverwijld te zorgen voor een verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Gebruik & genot

Voor zover dit kon worden nagegaan is het goed niet verhuurd, niet verpacht, noch aan derden op enigerlei wijze in gebruik gegeven en wordt het thans gebruikt door de beslagene.

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, vermits, volgens verklaring van de overdrager gedaan aan ondergetekende notaris, deze eigendom thans door hem zelf gebruikt wordt, doch ter vrije beschikking van de koper gesteld wordt daags na het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

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.

Publiciteitspanelen

Voor zover dit kan worden vastgesteld, werd er geen overeenkomst gesloten voor het plaatsen van een uithangbord of een reclamebord.

Nutsvoorzieningen

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

De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij vanaf zijn ingenottreding de mogelijkheid zal hebben de bestaande contracten of abonnementen met betrekking tot water, gas, elektriciteit of enige andere distributiedienst zoals televisie en dergelijke meer, hetzij

over te nemen, hetzij hiervoor contracten af te sluiten bij een door hem gekozen maatschappij. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de overdrager hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Algemeen

✓ De overdrager zal bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of attest dat laat uitschijnen dat dergelijke vergunning kan worden bekomen, geen enkele verbintenis op zich nemen betreffende de mogelijkheid om op het goed handelingen of werken uit te voeren waarvoor dergelijke vergunning moet worden bekomen.

✓ Ik, notaris, verklaar nog dat door mij geen waarborg kan worden gegeven over het al dan niet bestaan van stedenbouwkundige inbreuken. Het voorhanden zijn van vergunningen garandeert niet dat het voorwerp van de tekoopstelling integraal vergund is. Bovendien vestig ik specifiek de aandacht van de koper, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door mij, notaris. Eveneens wordt de aandacht van de koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van de goederen, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan de goederen in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de gebeurlijke vergunningen.

✓ De koper zal zich rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde instanties voor alles wat betreft alle vergunningsplichtige werken of handelingen, rooilijnen, bouwhoogten, ruiling of eventuele afstand van grond, onteigeningen, bouwbelastingen en andere aangelegenheden, dit alles zonder enige verhaalmogelijkheid van de koper, om welke reden ook.

Vergunningen- en plannenregister

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en voortgaand op de hypothecaire staat en het uittreksel uit het vergunningen- en plannenregister afgeleverd door de stad Peer op 14 januari 2020, dat dus niet ouder dan één (1) jaar is, vermeld ik, notaris:

1) dat volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

- op 30 maart 1987, onder dossiernummer 1987/00045, voor **het bouwen van een woning**;

- op 4 juli 2016, onder dossiernummer 2016/00043, voor de regularisatie van een tuinhuis, garage, veranda en dakkapel;

2) - dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed met de benamingen gebruikt in het plannenregister "**woonuitbreidingsgebieden**" is volgens het gewestplan Neerpelt-Bree;

3) dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 V.C.R.O. of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het goed hierna vermelde verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;

6) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7) dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8., §1 V.C.R.O.

De koper verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring daar hij in het bezit is van alle door de codex opgelegde informatie.

Overige stedenbouwkundige inlichtingen

De kopers hebben tevens van ondergetekende notaris kennis gekregen van de overige inlichtingen verstrekt door de stad Peer bij schrijven de dato 14 januari 2020. Zij verklaren te weten dat de inhoud van dit inlichtingenformulier louter als informatie geldt zonder verdere garanties over de inhoud noch over de feitelijke toestand van de goederen.

Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

De koper wordt gewezen op de inhoud en draagwijdte van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat voorziet in een omschrijving van alle stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken.

Verkaveling

Het goed maakt deel uit onder **LOT 59** van een verkaveling goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Peer op 3 juli 1979, onder nummer V0304.

De verkavelingsakte werd verleden voor notaris Jan Homans alsdan te Peer op 23 december 1980, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt op 15 januari daarna, boek 1933 nummer 6.

De koper zal gesubrogeerd zijn in de rechten en verplichtingen van de overdrager.

Niettegenstaande deze goedgekeurde verkavelingsvergunning verklaart de koper te weten dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op de aangekochte goederen, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Decreet inzake de bodemsanering en bodembescherming

1. Uit voormelde inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris bij de stad Peer blijkt dat er met betrekking tot voormeld goed geen milieuvergunningen werden afgeleverd of milieumeldingen werden ontvangen en dat er geen omgevingsproject voor een ingedeelde inrichting of activiteit werd afgeleverd of ontvangen.

2. Ik, notaris, breng de kopers op de hoogte van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 11 juni 2020, onder kenmerk 20200322982, te weten:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

Te Mechelen, 11.06.2020"

De koper verklaart er voorafgaand aan de ondertekening van de toewijzingsakte een afschrift van te hebben ontvangen, er kennis van te hebben genomen, en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij kan laten gelden op grond van artikel 116, §1 van genoemd Decreet met betrekking tot onderhavige tekoopstelling.

3. De koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, zonder verhaal tegen de beslagene, verkopende notaris of beslaglegger.

4. Ondergetekende notaris wijst de kopers erop dat een "blanco attest" niet de bevestiging impliceert dat het goed niet vervuild is, en dat dit attest aldus geen garantie inhoudt dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zullen zijn.

5. De overdrager is met betrekking tot het goed geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de verplichtingen (technisch verslag, grondverzettoelating, bodembeheerrapport, ...) en de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming).

Natuurbehoud

Voor zover dit kan worden nagegaan op basis van de informatie die digitaal ter beschikking wordt gesteld, blijkt dat het goed niet gelegen is 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 verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Geen risicozone overstromingsgebied

Voor zover dit kan worden nagegaan op basis van de informatie die door de gewestelijke en gemeentelijke administraties ter beschikking wordt gesteld, deel ik, notaris, aan de koper mee dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming als voorzien in de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014.

Decreet integraal waterbeleid

Voor zover dit kan worden nagegaan op basis van de informatie die door de gewestelijke en gemeentelijke administraties ter beschikking wordt gesteld, deel ik, notaris, in uitvoering van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, aan de koper mee dat het goed niet gelegen is in een effectief overstromingsgevoelig gebied, niet gelegen is in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied, niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied, niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

Onroerenderfgoeddecreet

Voor zover dit kan worden nagegaan op basis van de informatie die digitaal ter beschikking wordt gesteld door de databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het goed:

- niet is opgenomen in een van de inventarissen genoemd in artikel 4.1.1. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen;
- geen beschermd goed is overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site), noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

Leegstand

Uit de inlichtingen ingewonnen bij de stad Peer de dato 14 januari 2020 blijkt dat het goed niet werd opgenomen:

- in het gemeentelijk leegstandsregister;
- op de gewestelijke inventaris van verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen en woningen;
- op de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten.

Voorkooprecht of recht van wederinkoop

De overdrager heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat het goed met geen enkel conventioneel voorkooprecht of voorkeurrecht is bezwaard noch met enig wettelijk, decretaal of conventioneel recht van wederinkoop.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 10 juni 2020 blijkt dat voor het goed geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is.

Vlaamse Wooncode

De overdrager heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat het goed niet valt onder toepassing van artikel 85/1 van de Vlaamse Wooncode, waarin onder bepaalde voorwaarden een voorkooprecht wordt toegekend aan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de Sociale Huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn.

Ondergrondse kabels en/of leidingen

Het goed wordt overgedragen met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om, vooraleer grondwerken aan het goed uit te voeren die niet manueel van aard zijn, op de internetwebsites: www.klim-cicc.be en www.klip.be na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in/onder het goed aanwezig zijn.

Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet

blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten. Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan;
- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf (5) hectaren, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn;
- 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 (artikel 90bis Bosdecreet, Besluit van de Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van de artikelen 47 en 87 van het Bosdecreet;
- de koper neemt alle rechten en verplichtingen over die op de eigendommen rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Voor zover dit kan worden nagegaan op basis van de informatie die digitaal ter beschikking wordt gesteld, is het Bosdecreet niet van toepassing op het verkochte goed.

LEVERINGSPLICHT

Postinterventiedossier

De overdrager heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat er aan het goed door één of meerdere aannemers geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, overeenkomstig het Koninklijk besluit van 25 januari 2001.

Controle stookoliereservoir

De overdrager heeft een controle laten uitvoeren op de ondergrondse stookolietank conform de laatste wetgeving en met een gunstig resultaat.

Een kopie van het attest zal aan de koper worden bezorgd onmiddellijk nadat laatstgenoemde de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Elektrische installatie

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981. Op 2 juni 2016 werd er een controleonderzoek uitgevoerd door BTV VZW te Koersel. Uit dit controleonderzoek bleek dat de installatie niet-conform was en dat deze installatie opnieuw gecontroleerd diende te worden uiterlijk op 2 juni 2017. Volgens verklaring van de overdrager aan ondergetekende notaris, heeft hij de elektrische installatie niet meer laten herkeuren.

Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren in de zin van artikel 276 bis van dit reglement wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat met betrekking tot het goed werd op 5 mei 2014 opgemaakt door de heer Dirk Cells, energiedeskundige te Lommel, Kerkweg 44 met

certificaatnummer 20140505-0001585940-00000001-7 en met een berekend energieverbruik van 335 kWh/m²jaar.

De koper verklaart vóór het ondertekenen van de akte van toewijzing op de hoogte te zijn gesteld van het bestaan en van de inhoud van dit certificaat. Het origineel ervan wordt aan de koper overhandigd onmiddellijk nadat laatstgenoemde de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

FOTOVOLTAÏSCH SYSTEEM

De overdrager heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat in onderhavige verkoop geen fotovoltaïsch systeem is begrepen.

VRIJWARINGSCLAUSULE

De koper erkent dat de verzoeker en de ondergetekende notaris zoveel als mogelijk opzoeken hebben gedaan over de feitelijke en juridische toestand van het verkochte goed, waaronder de inlichtingen verschaft onder de rubrieken "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", "Decreet inzake de bodemsanering en bodembescherming", "elektrische installatie", "energieprestatiecertificaat", "controle stookoliereservoir" en "gebruik & genot".

Hij erkent dat ondergetekende notaris en de verzoeker hem hierover zo veel als mogelijk hebben geïnformeerd en ontslaat hen van alle verantwoordelijkheid dienaangaande.

TER BESCHIKKING GESTELDE DOCUMENTEN

De hierna vermelde documenten en stukken hebben sedert de aanvang van de publicatie tot en met het einde van de biedingen ter inzage gelegen in het kantoor van ondergetekende notaris, werden online bekend gemaakt en zijn door de koper nogmaals te raadplegen op het ogenblik der ondertekening van de akte van toewijzing:

- een kopie van de verkavelingsakte met bijlagen, zijnde de verkavelingsvergunning, het verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften;
- het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, en de aanvullende stedenbouwkundige inlichtingen;
- het bodemattest;
- een kopie van het conformiteitsattest van de stookolietank;
- een kopie van het energieprestatiecertificaat;
- een kopie van het keuringsattest van de elektrische installatie de dato 2 juni 2016 met vastgestelde inbreuken.

De koper werd tevens door mij, notaris, in kennis gesteld van de inhoud van deze documenten. Een kopie ervan zal op eerste verzoek worden overhandigd aan de koper. Tevens zal een exemplaar van de volgende documenten aan de koper worden overhandigd nadat hij aan al zijn verplichtingen heeft voldaan:

- het conformiteitsattest van de stookolietank;
- het energieprestatiecertificaat.

OVERIGE BEPALINGEN

Optioneel beding van aanwas met optie voor volle eigendom, vruchtgebruik of blote eigendom en mogelijkheid tot afzonderlijke keuze per goed

De kopers die bij de toewijzing aan ondergetekende notaris verklaren dat zij in onverdeeldheid wensen te kopen met een beding van aanwas zullen geacht worden te kopen onder de volgende voorwaarden:

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 goederen, voorwerp van de openbare tekoopstelling, die als een doelvermogen wordt aanzien.

De comparanten komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de *volle eigendom of het vruchtgebruik of de blote eigendom* van het deel van de eerststervende in ieder goed dat tot dit doelvermogen behoort 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 comparanten, onder voormelde voorwaarde, de *volle eigendom of het vruchtgebruik of de blote eigendom* van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden. Als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om de *volle eigendom of het vruchtgebruik of de blote eigendom* van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij 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 kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar te maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van drie (3) maanden na het overlijden van de eerststervende. In deze verklaring geeft hij aan voor ieder goed dat tot het doelvermogen behoort of hij uitoefening van het aanwasbeding vraagt alsook of hij uitvoering van dit beding in volle eigendom dan wel vruchtgebruik of de blote eigendom wenst. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

2) De kopers 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 wilsuiking van de kopers heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee (2) jaar, tenzij één van hen na de beëindiging van de samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie (3) maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode. Een eensluidende uitgifte hiervan wordt per aangetekend schrijven verstuurd aan de andere koper.

Deze overeenkomst wordt tevens van rechtswege beëindigd indien de kopers met elkander in het huwelijk treden, behoudens uitdrukkelijke bevestiging ervan bij notariële akte te verlijden vóór de afsluiting van het huwelijk. Tenslotte kunnen de kopers op elk ogenblik gezamenlijk deze overeenkomst wijzigen of het einde van deze overeenkomst laten vaststellen bij notariële akte onderworpen aan de formaliteit van overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden. De kopers zijn door mij, notaris, ingelicht over het feit dat zij zich in een vrijwillige mede-eigendom of onverdeeldheid bevinden waarop artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek, waarin bepaald wordt dat niemand kan gedwongen worden in onverdeeldheid te blijven, niet van toepassing is. Hierop verklaren zij dit artikel alsnog van overeenkomstige toepassing zodat iedere mede-eigenaar, bij gebrek aan akkoord tussen partijen, de gerechtelijke verdeling kan vorderen overeenkomstig de artikelen 1207 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, mits beëindiging van het beding van aanwas.

4) De aanwas heeft eveneens betrekking op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die op of aan een goed dat tot het doelvermogen behoort zouden uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide kopers hieromtrent vermoed.

5) De langstlevende van beide comparanten 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 bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke deelgenoot om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Er wordt bedongen dat de langstlevende alle financieringen en openstaande bedragen dient verder te betalen, aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing, verbouwing of verandering, na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekerings. De kopers erkennen door ondergetekende notaris te zijn gewezen op het belang van de keuze van de begunstigde van deze verzekeringen.

7) Zolang deze overeenkomst van kracht blijft kunnen zij een goed dat tot het doelvermogen behoort niet vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, ze niet hypothekeken en er geen enkele erfdienstbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot 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 van de kopers een goed dat tot het doelvermogen behoort blijft bewonen of gebruiken zal hij aan de andere een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde ervan. Behoudens overeenkomst tussen hen beiden zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gerede partij wordt aangeduid door de Voorzitter in de Rechtbank van Eerste Aanleg van het betreffende gerechtelijke arrondissement. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten, doch hij zal erover waken tegensprekelijk te werk te gaan. Zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

8) De kopers verklaren te weten dat, op basis van de huidige stelling van de administratie van de registratie en onder voorbehoud van latere wijzigingen van de wetten en/of gebruiken in fiscale aangelegenheden, de langstlevende gehouden is binnen de vier (4) maanden na het overlijden van de eerststervende, een verklaring neer te leggen op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid en de registratiebelastingen te betalen op de waarde van de volle eigendom, het vruchtgebruik of de blote eigendom van de onverdeelde rechten van de eerststervende in de goederen.

9) De bepalingen vervat in de punten 3) en 7) gelden in ieder geval met ingang vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt 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.

Verklaring van anticipatieve inbreng

De kopers die bij de toewijzing aan ondergetekende notaris verklaren dat zij wensen te kopen met een "verklaring van anticipatieve inbreng" zullen geacht worden te kopen onder de volgende voorwaarden.

De kopers erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bepalingen vervat in artikel 1452, §2 van het Burgerlijk Wetboek dat de mogelijkheid biedt om in de akte van eigendomsverkrijging van een onroerend goed een verklaring van anticipatieve inbreng op te nemen, voor zover zij ten gevolge van die verkrijging exclusief en ten belope van gelijke delen onverdeelde volle eigenaren zijn van dit goed.

Door deze verklaring van anticipatieve inbreng zal de volle eigendom van de goederen, voorwerp van deze akte, bij de totstandkoming van een huwelijk tussen de kopers tot hun eventueel gemeenschappelijk vermogen behoren, alsof de inbreng in een huwelijksvereenkomst werd bedongen, voor zover de goederen niet voordien werden vervreemd en behoudens andersluidend beding in hun huwelijksvereenkomst.

De schulden ten aanzien van derden die open staan op het ogenblik van het huwelijk en die werden aangegaan om de goederen te verkrijgen, te verbeteren of in stand te houden zullen vanaf dan ten laste komen van het gemeenschappelijk vermogen.

De eventuele schuldvorderingen tussen de kopers, waaronder deze met betrekking tot de betaling van de schulden en kosten verbonden aan de goederen die plaats hebben gevonden voor het huwelijk, blijven onverkort bestaan na deze inbreng.

Alle wettelijke regels met betrekking tot het gemeenschappelijk vermogen waaronder de regels omtrent de verhaalbaarheid van de eigen en gemeenschappelijke schulden, de bestuursregels, de vergoedingsregels en de preferentiële toewijs zullen vanaf het huwelijk van toepassing zijn op de goederen. Overeenkomstig artikel 1455 van het Burgerlijk Wetboek, is het recht van terugname voorzien in deze bepaling niet van toepassing 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 bij huwelijksvereenkomst.

De kopers verklaren tevens dat het beding van aanwas opgenomen in deze akte niet meer van toepassing zal zijn wanneer de anticipatieve inbreng uitwerking vindt.

Zij verklaren ervan op de hoogte te zijn dat:

- deze verklaring van anticipatieve inbreng ingeschreven zal worden in het centraal register van huwelijksvereenkomsten;
- zij de verklaring van anticipatieve inbreng ongedaan kunnen maken door dit te voorzien in een huwelijksvereenkomst voorafgaandelijk het huwelijk.

BIJZONDERE AANVULLINGEN OP "B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN"

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De tekoopstelling geschiedt niet onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper, waarover meer bepaald in artikel 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Verzaking aan wettelijke indeplaatsstelling, volmacht

✓ De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de medewerkers van de instrumenterende notaris, 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.

✓ De koper geeft volmacht aan de medewerkers van de instrumenterende notaris om in hun naam alle stukken, akten en processen-verbaal te ondertekenen, om alle

verzakingen te doen die nodig blijken, teneinde deze procedure tot een goed einde te brengen en onder meer de doorhaling toe te staan van alle in- en overschrijvingen die het beslagen goed bezwaren, met inbegrip van de ambtshalve inschrijving die zal genomen worden door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en al dan niet in toepassing van artikel 1653 van het Gerechtelijke Wetboek (notarieel getuigschrift).

✓ In aanvulling op de hiervoor gegeven volmacht alsook op de volmacht die de koper geeft in artikel 17 van de algemene verkoopsvoorwaarden, en steeds wanneer er volmacht wordt gegeven aan "de medewerkers van de notaris", worden hiermee volgende personen bedoeld, ieder steeds met de bevoegdheid om afzonderlijk op te treden en met recht van indeplaatsstelling:

- BOONEN Elke Sofie Leonie Gustaaf, notarieel medewerker;
- BREBELS Sofie, notarieel medewerker;
- HERMANS Silvy, notarieel medewerker;
- LEMMENS Ine, jurist;
- MOONEN Nathalie Amanda Agnes, notarieel juriste;
- ROOYACKERS Katja Françoise Jeanne, juriste;
- SWENNEN Christel, notarieel medewerker;
- VRANCKEN Leen Leontine, notarieel juriste.

allen woonplaats kiezende op het kantoor van "Jan Cloet & Nico Vanhout, Geassocieerde notarissen BVBA", te Peer.

Sterkmaking

✓ Indien het goed wordt toegewezen aan een persoon die wordt vertegenwoordigd door een sterkmaker, dan kan de notaris, zonder daarvoor enige verantwoording verschuldigd te zijn:

- het bod weigeren en toewijzen aan de vorige bidder;
- toewijzen aan de sterkmaker in persoonlijke naam;
- de sterkmaking aanvaarden, in welk geval voorts wordt gehandeld als voorzien in artikel 20 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Echtgenoten-kopers

✓ Indien het goed wordt toegewezen aan twee echtgenoten, waarbij één van hen zich sterk maakt voor de andere, dan kan de notaris eisen dat de niet-aanwezige echtgeno(o)t(e) de aankoop bekrachtigt binnen de twee (2) werkdagen te rekenen vanaf de toewijzing.

De echtgeno(o)t(e) die zijn/haar partner er niet toe kan bewegen de bekrachtigingsakte te ondertekenen, zal persoonlijk aansprakelijk zijn voor alle gevolgen die daaruit voortvloeien.

✓ In afwijking van artikel 21 van de algemene verkoopsvoorwaarden, wordt commandverklaring of sterkmaking in het voordeel van de verkoper / een van de verkopers of diens echtgeno(o)t(e) uitdrukkelijk uitgesloten.

Commandverklaring

✓ Ingeval de koper een lastgever aanwijst overeenkomstig artikel 21 van de algemene verkoopsvoorwaarden, zal deze aanwijzing plaats hebben op het kantoor van ondergetekende notaris of hem betekend worden op kosten van de koper, uiterlijk op de vijfde werkdag te rekenen vanaf het ondertekenen van de toewijzingsakte. De aanwijzing dient te gebeuren vóór tien (10) uur 's morgens zo de koper bijkomende kosten wegens betekening door gerechtsdeurwaarder wil vermijden.

✓ De toewijzing blijft eigenaar van de hem toegewezen goederen indien de lastgever, of de persoon voor wie hij zich sterk gemaakt heeft, de aankoop niet aanvaardt of om welke reden ook geen eigenaar wordt van de verkochte goederen.

FISCALE VERKLARINGEN

Registratiebelastingen

Verlaagd tarief

Om van het verlaagd tarief voorzien in **artikel 2.9.4.2.11. VCF** te kunnen genieten, zal de koper om de toepassing ervan dienen te verzoeken en te verklaren dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

1° de zuivere aankoop van een woning;

2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed;

3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland).

Tot behoud van het verlaagde tarief dient de koper er zich toe te verbinden om aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend te zullen voldoen (inschrijving binnen de twee (2) jaar vanaf heden).

Indien de koper voldoet aan de bovenvermelde voorwaarden om te genieten van het verlaagd tarief, behoudens de voorwaarde getiteld "3° geen verhinderd actueel onroerend bezit", doch onmiddellijk wenst te genieten van het verlaagd tarief, verbindt hij zich er bovendien toe:

1° aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend te zullen voldoen (inschrijving binnen de twee (2) jaar vanaf heden);

2° om het onroerend goed dat de vervulling van de voormelde voorwaarde getiteld "3° geen verhinderd actueel onroerend bezit" belet, binnen het jaar van de authentieke akte van deze verkrijging volledig en onder bezwarende titel te vervreemden.

Indien de koper niet zeker is binnen de termijn van één jaar de vervreemding te kunnen realiseren en bijgevolg kiest voor een systeem van teruggave, zal hij het volgende verklaren:

1° dat het, om reden van tegenwoordige aankoop, wel zijn bedoeling is om het onroerend goed dat hij thans bezit binnen het jaar vanaf heden volledig en onder bezwarende titel te vervreemden, doch dat hij kiest voor het systeem van teruggave vervat in artikel 3.6.0.0.6., §2/1 VCF, nu hij niet zeker is binnen termijn deze vervreemding te kunnen realiseren;

2° te weten dat het verzoek tot teruggave kan worden ingediend binnen de vijf (5) jaar vanaf 1 januari van het jaar waarin de authentieke verkoopakte van het goed dat hij thans bezit, wordt verleden.

Ondergetekende notaris heeft de koper eveneens gewezen op het bekomen van de verlaagde tarieven overeenkomstig de artikelen 2.9.4.2.12. (ingrijpende energetische renovatiewerken) en 2.9.4.2.13 (verhuur aan sociaal verhuurkantoor) VCF.

Bijkomende rechtenvermindering

Indien de koper erom vraagt, wordt toepassing gemaakt van de rechtenvermindering voorzien in **artikel 2.9.5.0.5. VCF** en verklaart hij dat de enige voorwaarde daartoe vervuld is, te weten dat de belastbare grondslag niet hoger is dan tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00).

De koper wordt door ondergetekende notaris op de hoogte gebracht van het standpunt van de Vlaamse Belastingdienst met nummer 15094 de dato 22 juni 2015, waarin gesteld werd dat - indien de bij de openbare verkoop bedongen kosten hoger zijn dan de wettelijke kosten - het surplus als last bij de prijs moet worden geteld. Dit impliceert voor de

online (vrijwillige of gerechtelijke) verkoop van een woning, waarbij de bedongen kosten lager zijn dan de wettelijke kosten, het deficit een fiscaal voordeel oplevert voor de koper. De koper verklaart er door ondergetekende notaris op te zijn gewezen dat dit voor onderhavige openbare verkoop concreet inhoudt dat hij kan genieten voor voormelde rechtenvermindering indien de finale verkoopprijs niet hoger is dan tweehonderenvierduizend honderd negenennegentig euro zeven eurocent (€ 204.199,07).

Ingrijpende energetische renovatiewerken

Om van het verlaagd tarief voorzien in **artikel 2.9.4.2.12. VCF** te kunnen genieten, zal de koper om de toepassing ervan dienen te verzoeken en te verklaren dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

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

Tot behoud van het verlaagde tarief dient hij zich ertoe te verbinden:

- 1° aan de inschrijvingsplicht op het adres van het verkregen onroerend te zullen voldoen (inschrijving binnen de vijf (5) jaar vanaf heden);
- 2° een ingrijpende energetische renovatie uit te voeren als vermeld in artikel 1.1.1., §2, 50° van het Energiebesluit van 19 november 2010;

Daarnaast dient hij te verklaren ervan op de hoogte te zijn dat binnen een termijn van vijf (5) jaar vanaf heden een energieprestatiecertificaat bouw, vermeld in artikel 9.2.11. van het Energiebesluit van 19 november 2010, moet worden bekomen waaruit blijkt dat de renovatiewerken die aan het onroerend goed uitgevoerd zijn, betrekking hebben op werken als vermeld in punt 2°.

Indien de koper op het moment van ondertekening van de authentieke akte niet voldoet aan voormelde voorwaarde getiteld "3° geen verhinderend actueel onroerend bezit (andere woning of bouwgrond in België of in het buitenland)" doch direct wenst te genieten van het verlaagd tarief zal hij bijkomende verklaringen dienen te doen in de akte van toewijzing.

Verhuur aan sociaal verhuurkantoor

Om van het verlaagd tarief voorzien in **artikel 2.9.4.2.13. VCF** te kunnen genieten, zal de koper om de toepassing ervan dienen te verzoeken en te verklaren dat de voorwaarden vervuld zijn, te weten:

- 1° de zuivere aankoop van een woning;
- 2° de verkrijging door een of meer natuurlijke personen samen en gelijktijdig van de geheelheid volle eigendom van dit goed.

Tot behoud van het verlaagde tarief dient de koper er zich eveneens toe te verbinden om binnen een termijn van drie (3) jaar vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt een huurovereenkomst met een minimumduur van negen (9) jaar af te sluiten met een erkend sociaal verhuurkantoor met toepassing van en in overeenstemming met de voorwaarden, vermeld in artikel 2 en 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren.

De koper verklaart te weten dat hij binnen een termijn van drie (3) jaar en zes (6) maanden een kopie van de geregistreerde huurovereenkomst, vermeld in 1°, moet indienen bij de Vlaamse Belastingdienst.

Tekortschatting

De kopers worden geacht door mij, notaris, erop te zijn gewezen dat de bevoegde administratie binnen de wettelijk voorziene termijn de opgegeven waarde van het goed kan betwisten en dat het van belang is om bewijsstukken bij te houden indien zij binnen deze termijn wijzigingen aan het goed aanbrengen.

Planbatenheffing

Uit het plannenregister afgeleverd door de stad Peer op 14 januari 2020, blijkt dat er voor voormeld onroerend goed geen planbatenheffing van toepassing is.

B/ ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN
--

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, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt.

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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan één van de vorige bidders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overleden bidder of aan 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.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

bereikbaar is voor de notaris.

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

de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

de hoogst weerhouden bidder nadat de notaris contact met hem heeft opgenomen, voor de notaris zal verschijnen, opdat die notaris zich van de identiteit, bekwaamheid en de burgerlijke staat van de koper kan verzekeren;

de hoogst weerhouden bidder voor de notaris zal verschijnen om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen, nadat zijn bod werd aanvaard door de verkoper.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken.

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.

Tekortkoming koper

Indien een bidder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhouden bidder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris voorgestelde ogenblik. Deze clause ontnemt de weerhouden bidder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

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 bij aanvang van de biedingen 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 1251-2° 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 877 BW).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. In afwijking van artikel 1593 van het Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het

ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van tien percent (10 %). Zij bedraagt:

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Vijftien komma vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Twaalf komma vijfentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Twaalf komma vijf procent (12,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Elf komma negentig procent (11,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Elf komma vijftig procent (11,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Elf komma veertig procent (11,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Tien komma vijfennegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Tien komma vijftachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Tien komma vijfenzestig procent (10,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Tien komma vijftig procent (10,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Tien komma dertig procent (10,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Tien komma vijftig procent (10,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Tien komma twintig procent (10,20%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde kosten;

indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

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 van rechtswege plaats, 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.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van

de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen. Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herverveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

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

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

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

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

Waarschuwing

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

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

C/ DE DEFINITIES

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

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

De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.

Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod 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.

Het heeft tot gevolg:

dat de hoogste bieder moet laten weten of hij al dan niet geboden heeft onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering, indien dit mogelijk is volgens de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

dat de verkoper zich dient uit te spreken over het hoogste bod, dit wil zeggen of hij het hoogste bod, eventueel onder de gestelde opschortende voorwaarde(n) al dan niet aanvaardt, gebeurlijk het bod van een vorige bieder aanvaardt, dan wel geen enkel bod voldoende acht en de verkoop wenst stop te zetten.

dat de notaris de verplichting heeft om het goed binnen een periode van 10 werkdagen toe te wijzen.

dat de bidders niet langer gebonden zijn door hun bod. De 5 hoogste (en verschillende) bidders blijven daarentegen wel gebonden door hun bod tot de toewijzing definitief is geworden of het goed uit de verkoop wordt teruggetrokken.

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.

III. SLOTVERKLARINGEN

(*)