

Op heden, zestien juli tweeduizend twintig, ga ik, Meester **Els KNOOPS**, notaris met standplaats te Lommel, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "DE BACKERE & VAN HEK, geassocieerde notarissen", met zetel te Lommel, over tot het opstellen van de algemene en de bijzondere verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op BIDDIT.BE van het hierna beschreven onroerend goed, in uitvoering van de hierna vermelde beschikking.

OP VERZOEK VAN

[...]

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

DE BACKERE & VAN HEK, geassocieerde notarissen, met zetel te 3920 Lommel, Kerkplein 20-21-22. Telefoonnummer: +32 (0)11 544 317, Faxnummer: +32 (0)11 541.672 en E-mail: info@notdbvh.be.

Beschrijving van het onroerend goed – oorsprong van eigendom

STAD LOMMEL – EERSTE AFDELING

Een handelshuis met achterliggend werkhuis, op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen Stationsstraat 170B en Stationsstraat 170A+, volgens laatst overgeschreven eigendomstitel gekend sectie C, nummers 0815/W en 0809/P, en volgens recent kadaster gekend **sectie C, nummers 0815/W P0000 en 0809/P P0000**, met een totale oppervlakte volgens titel en recent kadaster van elf are vierentachtig centiare (11a 84ca).

Deze beschrijving van het voorschreven onroerend goed wordt aanvaard als voldoende precies.

Hierna ook vermeld als het “goed” en/of “eigendom”.

Oorsprong van eigendom

[...]

De uiteindelijke koper zal zich met deze eigendomsaanhaling dienen te vergenoegen en van de verkoper geen andere titels kunnen eisen dan een afschrift van huidige akte.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderdnegentigduizend euro (€ 190.000,00).

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 donderdag 20 augustus 2020 om 13u00. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is vrijdag 28 augustus 2020 om 13u00, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene

verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van de instrumenterende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van de instrumenterende notaris te 3920 Lommel, Kerkplein 20-21-22, op woensdag 2 september 2020 om 17u00.

De verzoeker behoudt zich het recht voor tot op het ogenblik van de definitieve toewijzing het goed niet te laten toewijzen.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op de volgende woensdagen, tussen 16u00 en 18u00: 12/08/2020, 19/08/2020 en 26/08/2020.

De instrumenterende notaris wijst de kandidaat-kopers op de mogelijkheid van het maken van een verplichte voorafgaandelijk afspraak voor de bezichtigingen indien van overheidswege vereist, voorbeeld in het kader van veiligheidsvoorschriften ter verspreiding van COVID-19.

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

Bekendmaking van de verkoop

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

Opschortende voorwaarde financiering

De uiteindelijke toewijzing zal **NIET** plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van een financiering door de koper.

Vrijwaring

Het goed wordt verkocht onder de vrijwaring als naar recht, behoudens in zover hierna van deze wettelijke vrijwaring wordt afgeweken, en voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypotheek, voorrechten, inschrijvingen of bezwarende overschrijvingen, met overwijzing van de prijs overeenkomstig artikel 1326, §1 van het Gerechtelijk Wetboek.

Na ondervraging door ondergetekende notaris bevestigt de verkoper dat, behoudens hetgeen hiervoor voormeld, het voorschreven eigendom recent aan geen enkele andere in- of overschrijving werd onderworpen en dat zij geen kennis hebben van enige andere procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten (beslag, faillissement, collectieve schuldenregeling).

Eigendom – gebruik – genot

1/ De verkoper verklaart, voor wat betreft het woongedeelte (appartement) van het voorschreven handelshuis, dat dit vrij is van gebruik en verklaart tevens uitdrukkelijk dat het **niet** werd verhuurd. Hij verklaart dat er geen enkel zakelijk noch persoonlijk recht van gebruik in hoofde van derden op weegt.

De koper zal er de eigendom van hebben vanaf het definitief worden van de toewijzing. De koper zal er het genot van hebben, door het vrij gebruik ervan, in principe zes (6) weken te rekenen vanaf het definitief worden van de toewijzing, mits betaling van koopsom en onkosten, op last voor hem er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen te rekenen van laatstgemeld tijdstip, doch niet vroeger dan na het verstrijken van vijftien (15) dagen van de betekening van een uittreksel uit de akte van toewijzing zoals voorzien in artikel 1598 Gerechtelijk Wetboek.

Vooraleer de betaling van koopsom en –onkosten, mag de uiteindelijke koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

2/ De verkoper verklaart, voor wat betreft het handelsgedeelte (thans uitgebaat als horeca door [...]) van het voorschreven handelshuis, dat dit verhuurd was aan [...], bij handelshuurovereenkomst ingegaan op 1 april 2011 voor een periode van negen (9) jaar.

De huurovereenkomst dateert van 1 april 2011 en werd geregistreerd te Beringen op 17 juni 2011, boek 6²/12, blad 39, vak 124.

De instrumenterende notaris verklaart dat haar geen verlenging, vernieuwing of een andere (handels)huurovereenkomst werd meegedeeld, alsook dat het Registratiekantoor Hasselt 1 blijkens haar opzoeking op 21 november 2019 geen andere (handels)huurovereenkomsten heeft meegedeeld.

De koper wordt in de plaats van de verkoper gesteld, één en ander op risico en zonder verhaal op de verkoper. Hij zal ten aanzien van [...] moeten optreden zoals de verkoper verplicht of gerechtigd was dit te doen.

De koper zal er de eigendom van hebben vanaf het definitief worden van de toewijzing. De koper zal er het genot van hebben, in principe zes (6) weken te rekenen vanaf het definitief worden van de toewijzing, mits betaling van koopsom en onkosten, op last voor hem er alle taksen en belastingen van te dragen en te betalen te rekenen van laatstgemeld tijdstip, doch niet vroeger dan na het verstrijken van vijftien (15) dagen van de betekening van een uittreksel uit de akte van toewijzing zoals voorzien in artikel 1598 Gerechtelijk Wetboek.

Vooraleer de betaling van koopsom en –onkosten, mag de uiteindelijke koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Overdracht van risico – verzekeringspolis

De risico's met betrekking tot het verkochte eigendom 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 verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de 8^{ste} dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie wordt gegeven.

Reclameborden

De verkoper verklaart tevens dat **geen** enkel huurcontract, mondeling of schriftelijk, bestaat inzake de plaatsing van reclameborden op/aan het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze akte.

Lasten

De verkoper verklaart dat aangaande het bij deze verkochte goed **geen** verhaalbelastingen meer verschuldigd zijn voor reeds uitgevoerde werken. Indien dit toch het geval zou zijn, blijven deze belastingen ten laste van de verkoper.

De koper zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en retributies betreffende het verkochte dragen en betalen te rekenen vanaf de opeisbaarheid van de prijs, of indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Mocht de gemeente in de toekomst straatwerken doen uitvoeren en dienaangaande taksen heffen, dan zullen deze door de kopers gedragen worden.

Alle persoonsgebonden belastingen, zoals eventuele belasting op leegstand of verkrotting of op 2^{de} verblijven, blijven integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Staat van het goed

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

Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond. De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken. De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor de verborgen gebreken. 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. Deze laatste zullen eveneens verkocht worden in de toestand waarop zij zich zullen bevinden op de dag van de definitieve toewijzing, zonder enige verantwoordelijkheid vanwege de verzoeker ingeval van verplaatsing, wegneming of verduistering; alle betwistingen betreffende deze voorwerpen zijn ten laste van de kopers en op hun kosten en risico.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, durende en niet-voortdurende, zicht- en onzichtbare erfdienstbaarheden, waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart zelf **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed en verklaart **geen** kennis te hebben van erfdienstbaarheden.

De verkoper verklaart dat er evenmin erfdienstbaarheden zijn ontstaan door bestemming van de huisvader, behoudens eventueel bomen die te dicht bij de grenslijn zouden kunnen staan.

Oppervlakte

Deze 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. De hierboven vermelde oppervlakte is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien meer dan één/twintigste, 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.

De **aandacht van de koper wordt gevestigd op de volgende bepaling** vervat in de voormelde akte verleden voor notaris Jean FLEMINGS te Lommel, op 14 april 2014, hierna letterlijk weergegeven:

“De Verkoper verwijst naar de brief van de stad Lommel van 13 jaunari 2014:

[...]

Eveneens werde de perceelsgrenzen verlegd zodat de huidige perceelsconfiguratie niet is zoals op de vergunde plannen.”

De koper wordt meegedeeld dat, op basis van recente luchtfoto's en het recente kadastraal plan, de feitelijke toestand van de perceelsgrenzen of het feitelijk gebruik van het terrein, met

name aan de linkerzijde van de schrijnwerkerij, **niet** lijkt overeen te stemmen met het recente kadastraal plan.

De koper zal de verkoper of de instrumenterende notaris bijgevolg in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband.

Indien bij de beschrijving verwezen wordt naar een plan, ontslaat dit beding de landmeter die het goed gemeten heeft, niet van zijn eventuele verantwoordelijkheid.

Afsluiting op de grenslijn

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het goed en de aanpalende eigendommen.

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Uit nazicht op de KLIM-website (<https://www.klim-cicc.be>) is gebleken dat het voormeld goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen, hetgeen door de verkoper wordt bevestigd.

De instrumenterende notaris staat niet in voor de volledigheid van de info omtrent de leidingen en kabels die zich in of op de (onder)grond bevinden. Zij raadt aan om in geval van grondwerken en verbouwingen een opzoeking te verrichten in het Kabel- en Leidinginformatieportaal (KLIP).

Zie <https://overheid.vlaanderen.be/producten-diensten/kabel-en-leidinginformatieportaal-klip>

De verkoper verklaart geen weet te hebben van ondergrondse leidingen of innemingen.

Water – gas – elektriciteit

De koper verbindt zich ertoe de contracten betreffende de nutsvoorzieningen waarop het verkochte goed is aangesloten en voor zover deze op naam van de verkoper zouden staan, over te nemen vanaf de opeisbaarheid van de prijs, of indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding, onverminderd de rechten die hij zelf, als gevolg van die contracten of als gevolg van de wet, kan doen gelden. Hij stelt deze diensten op de hoogte van zijn aankoop. Vanaf de opeisbaarheid van de prijs, of indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding, betaalt en draagt de koper alle vergoedingen voor de aansluiting, de huur der meters, de toestellen en de installaties, voor zover deze op naam van de verkoper zouden staan. Deze meters, toestellen en installaties, voor zover ze aan derden toebehoren, maken geen deel uit van de koop.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Uit de voormelde akte verleden voor notaris Jean FLEMINGS te Lommel, op 14 april 2014, blijkt het volgende, hierna letterlijk weergegeven:

“De verkoper verklaart dat hij het bijgebouw links aan de schrijnwerkerij, bekeken vanaf de straatkant, deels heeft opgetrokken op het aanpalende perceel nummer 814/D. Dit deel van het bijgebouw is niet in deze verkoop begrepen. De partijen verklaren om de praktische afspraken in verband met de afbraak in onderling overleg te regelen. De kosten voor de afbraak voor het gedeelte dat is overbouwd zijn ten laste van de eigenaar van het perceel nummer 814/D.”

De koper wordt dienaangaande in de rechten en de plichten gesteld van de verkoper, indien en in de mate dat het voorgaande nog van toepassing is.

De verkoper verklaart dat er voor het overige geen andere bijzondere voorwaarden rusten op het verkochte goed en dat hij er geen heeft toegestaan. Hij wijst bovendien alle

verantwoordelijkheid af voor de bijzondere voorwaarden die zouden kunnen bestaan in hoofde van de vorige eigenaars.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND

Ruimtelijke ordening

a) Algemeen

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

b) Verklaringen van de verkoper

- De verkoper verklaart dat er **geen** stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning werd afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden, en dat bijgevolg **geen** verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op gemeld goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

- Voor alle wijzigingen aan de bestemming zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. Verder zullen in het algemeen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd.

- Er mag op het bij deze verkochte goed geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning vatbaar is, worden opgericht zolang de stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning niet verkregen is.

- De verkoper verklaart voor alle door hem opgerichte constructies de nodige vergunningen te hebben bekomen in zoverre daar alsdan een vergunning voor vereist was, en dat al deze constructies conform die vergunningen werden opgericht. Hij verklaart tevens **geen** kennis te hebben van stedenbouwkundige overtredingen in verband met het verkochte goed, **behoudens** hetgeen volgt:

De verkoper verklaart dat er voor de achterliggende aanbouw van het handelshuis en voor de veranda op de 1^{ste} verdieping **niet** de vereiste vergunningen verkregen werden, alsook dat de schrijnwerkerij **niet** werd uitgevoerd volgens de afgeleverde vergunning en/of vergunde plannen, met name voor wat betreft de aanbouw achter het gebouw, de aanbouw over de gehele lengte aan de voorkant van het gebouw en de aanbouw aan de linkerzijde.

De verkoper levert in dit verband geen juridische of feitelijke vrijwaring en de koper zal desgevallend zelf op zijn kosten en op zijn risico het nodige moeten doen voor het bekomen van een regulariserende stedenbouwkundige vergunning of desnoods overgaan tot afbraak van de wederrechtelijk uitgevoerde bouwwerken.

De koper ontslaat de verkoper van alle gevolgen die aan dit feit zouden kunnen gegeven worden, en zal eventuele procedures op zijn risico en kosten voeren en/of dadingen aangaan, zonder tussenkomst noch verantwoordelijkheid van de verkoper.

De koper zal bijgevolg de verkoper of de instrumenterende notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband, aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de eventuele risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht.

Voormelde verklaringen van de verkoper zijn niet tegenwerpbaar aan de Overheid of aan benadeelde derden.

- De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.
 - De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij **geen** weet heeft van een geplande onteigening.
 - De verkoper verklaart er **geen** kennis van te hebben dat het eigendom thans het voorwerp zou uitmaken van specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan, **behoudens** het gewestelijk rooilijnplan N746 Leopoldsburg-Lommel.
- Het Agentschap Wegen en Verkeer, District West-Limburg, heeft bij schrijven van 2 december 2019, het volgende meegedeeld, hierna letterlijk weergegeven:
- “Ik heb de eer u mede te delen, wat betreft mijn dienst, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:*
1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N7460002 van 12.7 + 45 tot 12.7 + 59):
 - de grens van het openbaar domein is geschat op 8,5 meter.
 - de rooilijn ligt op 12 meter volgens plan D/207 kb: 22/07/1964
 - de zone van achteruitbouw bedraagt in basis 4 meter.
 - langs dit weggedeelte werd een bouwlijn gehanteerd in de lijn van de bestaande voorgevel.
 - Conform de bepalingen dient het perceel aan de perceelsgrens onoverrijdbaar te worden afgesloten behoudens vergunde inrit.
 - Peil van de dorpels van het gebouw: 21cm hoger dan het peil van de uiterste rand van de verharding.
 - Voor private woningen en gebouwen met een beperkte verkeersgenererende activiteit wordt slechts 1 gebundelde in- en uitrit toegestaan met een maximumbreedte van 4,5m rekening houdend met de op het openbaar domein aanwezige hindernissen.
 - Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien op de privégrond.
 - De parking op privégrond dienen ingeplant achter de voorgeschreven rooilijn.
 - De berm dient in zijn oorspronkelijke toestand, zijnde grasberm, te worden hersteld.
 - Regenwaterputten, septische putten, bufferbekkens, ... e.d. dienen achter de bouwlijn te worden ingeplant.”

Een kopie van dit schrijven zal gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage zal liggen van de liefhebbers in het kantoor van de instrumenterende notaris en is tevens raadpleegbaar geweest via de beveiligde website www.biddit.be gedurende de verrichtingen van online verkoop. Een exemplaar zal overhandigd worden aan de definitieve koper bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

c) Informatieplicht van de instrumenterende notaris

De instrumenterende notaris bevestigt dat de Stad Lommel reeds beschikt over een goedgekeurd vergunningen- en plannenregister.

1. Met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals dit alles blijkt uit het door de Stad Lommel afgeleverde stedenbouwkundig uittreksel van 15 oktober 2019:

1° dat voor het onroerend goed **een** bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, **met name:**

- bouwen van appartement op bestaand gebouw de dato 24/05/1972, gemeentelijk dossiernummer 1972/02337;

- bouwen van een schrijnwerkerij de dato 14 oktober 1985, gemeentelijk dossiernummer 1985/00011;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister (gewestplan Neerpelt-Bree, KB de dato 22/03/1978, gedeeltelijke herziening de dato 28/07/1995) is **woongebied**;

Het eigendom is eveneens gelegen binnen een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan, te weten PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Lommel – Deelplan 1: Afbakeningslijn d.d. 12 juli 2011, met als bestemming: afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied Lommel.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is. Er wordt dienaangaande ook verwezen naar hetgeen voormeld;

4° dat op het onroerend goed **geen** voorkeursrecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

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

De koper erkent kennis te hebben kunnen nemen van het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de Stad Lommel, op 15 oktober 2019.

De koper erkent kennis te hebben kunnen nemen van de vastgoedinfo, afgeleverd door de Stad Lommel, op 15 oktober 2019.

Uit deze stedenbouwkundige uittreksels en/of vastgoedinfo, afgeleverd door de Stad Lommel, op 7 augustus 2019, blijkt onder meer nog het volgende:

- Perceelnummer: 809 P kadastrale aard: *SCHRIJNWERKERIJ*;

Jaar einde opbouw: 1986

- Perceelnummer: 815 W kadastrale aard: *HANDELSHUIS*

Jaar einde opbouw: 1973

- Rooiijnplan N746 Leopoldsburg-Lommel (22 juli 1964 in opmaak)

- Zuiveringszone: *centraal gebied (21 maart 2014 besluit tot goedkeuring)*;

- Voor zover bekend is er op het onroerend goed een omgevingsvergunning voor een ingedeelde inrichting of activiteit (voorheen milieuvergunning) afgeleverd en is er wel akte genomen van een melding klasse 3;

- Voor zover bekend wordt of werd er op het onroerend goed geen activiteit uitgeoefend en/of is of was er geen inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging, opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO;

- Voor Lommel is een strategisch commercieel plan (SCP) opgemaakt dat werd goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 23 februari 2016.

Het SCP geeft de strategische visie aan met betrekking tot de gewenste toekomstsituatie voor de detailhandel in Lommel, en een ruimtelijke doorvertaling ervan.

Het SCP is beschikbaar op de website;

- Ter plaatse van het betreffende perceel, wordt een dwarsprofiel van het openbaar domein voorzien met een breedte van: *Gewestweg KB 22/07/1964.*

De stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels uit het plannen- en vergunningenregister zullen gedurende het verloop van de online verkoop op biddit.be tot aan de definitieve

toewijzing ter vrije inzage liggen van de liefhebbers in het kantoor van de instrumenterende notaris en zijn zullen raadpleegbaar zijn via de beveiligde website www.biddit.be gedurende de verrichtingen van de online verkoop.

De instrumenterende notaris verklaart dat zij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de Stad Lommel wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van de hierbij verkochte eigendommen werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de Stad Lommel verstrekte gegevens.

De bidders worden gewezen op de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van de goederen, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

Geen waarborg wordt door de instrumenterende notaris gegeven betreffende de thans bestaande constructies, en af deze al dan niet overeenkomstig een al dan niet afgeleverde stedenbouwkundige vergunning zijn opgericht. De instrumenterende notaris geeft de koper geen enkele zekerheid wat betreft de inplanting van de gebouwen en afstand tot de perceelsgrenzen.

2. Verzaking aan de vordering tot nietigverklaring

De koper verklaart door de instrumenterende notaris voldoende te zijn ingelicht omtrent de stedenbouwkundige situatie van het bij deze verkochte goed en te verzaken aan iedere vordering tot nietigheid wegens het verlenen van ontoereikende informatie.

De koper wordt gewezen op de voorschriften van artikel 5.2.5 VCRO en op artikel 6.1.1, eerste lid, 4° en artikel 6.6.2 VCRO, waarop deze verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring wegens inbreuk op de informatieplicht, daar hij in het bezit is van alle door de Codex opgelegde informatie.

3. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

e) Informatie aan de koper

De koper erkent dat de instrumenterende notaris hem gewezen heeft op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be en ontslaat de instrumenterende notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

De koper erkent tevens door de instrumenterende notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op www.wonenvlaanderen.be

Monumenten

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is beschermd als monument en **niet** is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch voorkomt op een ontwerp van lijst daartoe.

Onroerend erfgoed

Uit de verklaring van de verkoper, alsook een opzoeking op het geoportaal van het agentschap Onroerend Erfgoed, blijkt dat:

a) het goed **niet** werd opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van de archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

b) het goed **niet** beschermd is.

De verkoper verklaart dienaangaande **geen** enkele betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Voor zover er een inbreuk was op de informatieplicht opgelegd door artikel 6.4.9 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, verklaart de verschijner bij deze, nadat deze eventuele inbreuk in onderhavige akte is rechtgezet, onherroepelijk en onvoorwaardelijk te verzaken aan elke nietigheidsvordering die hij in dat verband zou kunnen doen gelden op grond van voormeld artikel 6.4.9.

De instrumenterende notaris wijst de uiteindelijke koper er op dat de archeologieregelgeving van kracht is voor vergunningsaanvragen.

Opeising van verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat er hem **geen** betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

Leegstand

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, de lijst van leegstaande bedrijfsruimten, de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

Voorkooprechten

a) Ruilverkaveling

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

b) Het natuurlijk milieu en het natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- 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, gelegen binnen de speciale beschermingszones;
- in 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;
- de terreinen waar het agentschap het beheer heeft overgenomen met toepassing van artikel 16decies, §1 en §2 van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997;
- een zoekzone afgebakend conform artikel 50septies, §4, 1^{ste} lid van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997, ongeacht de planologische bestemming in de goedgekeurde plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bijgevolg is het voorkeepsrecht natuur **niet** van toepassing.

c) Bepalingen in verband met de Vlaamse wooncode

De verkoper bevestigt dat:

- aan het verkochte goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn **geen** renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd noch in het raam van een sociaal beheersrecht
- het verkochte goed **niet** is opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen.
- het verkochte goed **niet** is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

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

d) Andere voorkeepsrechten / voorkeurrechten / recht van wederinkoop

De verkoper verklaart dat er met betrekking tot het hierbij verkochte goed **geen** wettelijke of conventionele voorkeepsrechten of voorkeurrechten van toepassing zijn op het verkochte goed, evenmin als een recht van wederinkoop.

De instrumenterende notaris heeft op de datum van heden een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse voorkeepsrechten van het e-voorkeepsloket en heeft daarbij vastgesteld dat op die datum **geen** voorkeepsrechten gelden.

Bosdecreet

De instrumenterende notaris brengt partijen ter kennis dat een grondoppervlakte onder de voorschriften van het Bosdecreet valt wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettige 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 Agentschap voor Natuur en Bos, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan 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 Agentschap voor Natuur en Bos vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Agentschap voor Natuur en Bos verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

De verkoper verklaart dat **geen** machtigingen werden verleend, noch subsidies toegekend, noch een bosbeheerplan werd goedgekeurd.

Bepalingen in verband met de bodemtoestand

1/ De verkoper verklaart dat er op of in het bij deze verkochte goed **geen** risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Met risico-inrichtingen wordt bedoeld: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het bodemdecreet.

De dienst milieu van de Stad Lommel heeft bij haar inlichtingen van 15 oktober 2019 het volgende meegedeeld:

- Voor zover bekend is er op het onroerend goed een omgevingsvergunning voor een ingedeelde inrichting of activiteit (voorheen milieuvergunning) afgeleverd en is er wel akte genomen van een melding klasse 3;

- Voor zover bekend wordt of werd er op het onroerend goed geen activiteit uitgeoefend en/of is of was er geen inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging, opgenomen in bijlage 1 bij VLAREBO;

De Stad Lommel heeft een kopie overgemaakt van:

- een milieuvergunning voor het plaatsen van een butaan- en/of een propaangashouder van 1.000 liter op 10 juni 1981;

- een milieuvergunning voor de exploitatie van een schrijnwerkerij met gebruik van houtbewerkingsmachines met een totaal vermogen van 17 pk, alsmede een opslagplaats voor hout.

2/ De verkoper heeft de bodemattesten voorgelegd die betrekking hebben op het hierbij verkochte goed en die werden afgeleverd door OVAM op 9 oktober 2019, waarvan een kopie gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage zal liggen van de liefhebbers in het kantoor van de instrumenterende notaris en is tevens raadpleegbaar geweest via de beveiligde website www.biddit.be gedurende de verrichtingen van online verkoop.

De koper wordt geacht in het bezit te zijn gesteld van het meest recent afgeleverde bodemattest of van een bodemattest waarvan de inhoud identiek is aan de inhoud van het meest recent afgeleverde bodemattest.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt voor ieder van de betrokken kadastrale percelen:

"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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3/ De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed **geen** weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

5/ De notaris wijst de liefhebbers er echter op dat:

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

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

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed **geen** stookolietank bevindt.

Elektrische installatie

Het woongedeelte van het verkochte goed is een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2 van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De instrumenterende notaris verklaart dat het tot op heden niet mogelijk was om een controle van de elektrische installatie van het voorschreven goed te laten uitvoeren overeenkomstig het AREI, waardoor het proces-verbaal van de elektrische installatie **niet** aanwezig is.

De uiteindelijke koper koopt het voorschreven onroerend goed met de elektrische installatie in de staat waarin deze zich op het ogenblik van de definitieve toewijzing zal bevinden. De koper erkent op de hoogte te zijn dat hij mogelijks een onroerend goed koopt met een elektrische installatie die kan worden afgekeurd.

De instrumenterende notaris wijst de uiteindelijke koper op het belang van het uitvoeren van een dergelijke controle van de elektrische installatie voorafgaandelijk aan de ingebruikname, op de sancties voorzien in het AREI, alsook op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het AREI.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat, ingeval van afbraak van de woning of volledige renovatie van de elektrische installatie, hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat, in voorkomend geval, de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

De uiteindelijke koper zal, met uitsluiting van de verkoper, de eventuele kosten van aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen, zonder tussenkomst noch verantwoordelijkheid van of zonder verhaal tegen de verkoper of de instrumenterende notaris.

De koper verklaart hiervan zijn eigen zaak te maken en ontslaat de verkoper en de instrumenterende notaris van alle gevolgen die aan dit feit zouden kunnen gegeven worden.

Energieprestatiecertificaat Vlaamse Gewest

- De verkoper verklaart dat voor wat betreft het woongedeelte van bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Koen MANNAERTS te Lommel, erkend energiedeskundige met erkenningscode EP07811, op datum van 24 augustus

2010, met vermelding van de unieke code UC619044, en een energetische score van 841 kWh/m², één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1 en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

De koper wordt geacht een exemplaar van het energieprestatiecertificaat ontvangen te hebben, waarvan een kopie gedurende de procedure van openbare verkoop tot aan de definitieve toewijzing ter vrije inzage heeft gelegen van de liefhebbers in het kantoor van de instrumenterende notaris en is tevens raadpleegbaar geweest via de beveiligde website www.biddit.be gedurende de verrichtingen van online verkoop.

De koper bevestigt te weten dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.

De koper verklaart nog in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

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

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

De instrumenterende notaris verklaart dat het tot op heden niet mogelijk was om een nieuw energieprestatiecertificaat te laten opmaken, waardoor een geldig certificaat op de datum van de uiteindelijke toewijzing mogelijks niet aanwezig zal zijn.

- De instrumenterende notaris verklaart dat het tot op heden niet mogelijk was om een geldig energieprestatiecertificaat voor wat betreft het niet-residentiële gedeelte te laten opmaken, waardoor dit certificaat **niet** aanwezig is.

De instrumenterende notaris vestigt uitdrukkelijk de aandacht van de comparanten op de sanctie die kunnen worden opgelegd wegens miskennen van deze verplichting.

De koper verklaart, niettegenstaande het mogelijks ontbreken van een (geldig) energieprestatiecertificaat op datum van uiteindelijke toewijzing, het voorschreven goed te willen aankopen en dat de afwezigheid van een (geldig) energieprestatiecertificaat de geldigheid van de verkoop op geen enkele wijze beïnvloed.

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

De koper verklaart hiervan zijn eigen zaak te maken en ontslaat de verkoper en de instrumenterende notaris van alle gevolgen die aan dit feit zouden kunnen gegeven worden.

Rookmelders

De instrumenterende notaris wijst de koper op de bekendmaking (B.S dd 31/03/2017) van het decreet van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode wat het verbeteren van de brandveiligheid door het algemeen invoeren van optische rookmelders voor woningen betreft. Dit wijzigingsdecreet voegt een nieuwe bepaling toe aan artikel 5, §1, tweede lid van de Vlaamse Wooncode, waardoor, vanaf 1 januari 2020, iedere woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Risicozone overstromingsgebied

In navolging van artikel 129, §4 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen deelt de instrumenterende notaris mede dat het bij deze verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming zoals bepaald in het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Integraal Waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (Waterwetboek), verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het hierbij verkochte goed:

- **niet** gelegen is in een in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

Dit laatste wordt door de verkoper bevestigd.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er voor het voorschreven goed **geen** postinterventiedossier werd opgesteld in het kader van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen aangezien er aan dit goed sinds 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Lastgever – commandverklaring

Aan de definitieve koper is het recht voorbehouden een lastgever aan te wijzen overeenkomstig artikel 2.9.6.0.1, lid 1, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit op voorwaarde dat hij deze aangeeft aan de benoemde notaris of hem die aangifte betekent uiterlijk de vijfde werkdag na de definitieve toewijzing. De aanwijzing van de lastgever zal plaats hebben op het kantoor van de notaris, op kosten van de definitieve koper, zoals voormeld.

De toewijzing blijft eigenaar van het hem toegewezen goed 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 het verkochte goed.

Overwijzing van de prijs

De instrumenterende notaris heeft gewezen op de bepaling van artikel 1326, §1 Ger. W., waarbij de openbare verkopeningen van onroerende goederen gemachtigd overeenkomstig artikelen 1186, 1189, 1190, 1580 en 1675/14bis, evenals de openbare verkopeningen gemachtigd overeenkomstig artikel XX.88 van het Wetboek economisch recht, overwijzing meebrengen van de prijs ten behoeve van de ingeschreven hypotheaire of bevoorrechte schuldeisers alsook ten behoeve van de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven, dewelke bij de toewijzing werden opgeroepen ten minste acht dagen voor het eerste bod werd uitgebracht.

Kosten

In de hiervoor vermelde beschikking van de Beslagrechter in de Rechtbank van Eerste Aanleg te Limburg, afdeling Hasselt, werd het volgende voorzien:

“De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene, toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig

met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopsvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498 Ger.W.;

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopsvoorwaarden;

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen;

Zegt voor recht dat de kosten van het bodemattest en het oriënterend en/of beschrijvend bodemonderzoek, van de controle van elektrische installaties, en het conformiteitsattest (keuring stookolietank) en van het EPC-certificaat buitengewone kosten van vervolging zijn in de zin van artikel 1597 Ger.W. en bij voorrang op de prijs moeten worden betaald."

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.

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 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.

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

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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:

- 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 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 mededelen 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.

Indien een door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper

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 tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00).

De bieder die door de notaris wordt weerhouden en waarvan het bod wordt aanvaard door de verkoper, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak kunnen maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) indien de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris voorgestelde ogenblik.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 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 inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van 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. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen 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 tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend 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 vierhonderdvijfentwintigduizend 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 vijfentwintig 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.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

Artikel 25.

Niet voor toepassing op onderhavige verkoop.

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt 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 – Herveriling 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 aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd

registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in hervereiling 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. 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.

FISCALE VERKLARINGEN

PANDWET

Na ingelicht te zijn geweest door de instrumenterende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

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

REGISTRATIEVERMELDINGEN

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

SLOTBEPALINGEN

VERWIJZING NAAR VROEGERE NOTARIËLE AKTEN

De partijen verklaren en bevestigen dat deze akte en de voormelde akte verleden voor notaris Jean FLEMINGS te Lommel, op 14 april 2014, die voor één of meerdere partijen verbintenissen inhoudt, één geheel vormen en samen uitvoerbaar zijn.

KEUZE VAN WOONST

Voor de uitvoering van onderhavige akte verklaren partijen woonst te kiezen in hun hierboven respectievelijk vermelde woonplaats.

BURGERLIJKE STAAT

a) De instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister en van hun identiteitskaarten.

De instrumenterende notaris waarmerkt de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van de oprichting en het ondernemingsnummer van de vennootschap, op basis van een opzoeking in de Kruispuntbank der Ondernemingen (KBO).

b) De instrumenterende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke staat van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

DRAAGWIJDTE VAN AUTHENTIEKE AKTE

Partijen verklaren en bevestigen uitdrukkelijk dat onderhavige akte de juiste en definitieve weergave is van de bedoeling en onderlinge overeenkomst van partijen.

TEGENSTRIJDIGE BELANGEN OF ONEVENWICHTIGE BEDINGEN

De comparanten verklaren dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden. Zij bevestigen tevens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en afgesloten op datum en plaats zoals voormeld in de aanhef van de akte.

Na integrale (voor)lezing en toelichting van het voorafgaande heeft de verzoeker, vertegenwoordigd als gezegd, onderhavig proces-verbaal, evenals haar bijlagen, getekend met mij, instrumenterende notaris.