
LASTENKOHIER
Openbare verkoop via Biddit (2026351)

-- Op **zesentwintig oktober tweeduizend zesentwintig** ga ik, **Ronny VANTILT**, notaris te Beringen, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

I. VOORAFGAANDE MEDEDELINGEN.

(-- men laat weg --)

II. VERKOOPSVOORWAARDEN.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen :

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden.

1. Contactgegevens van het notariskantoor.

- Dossierbeheerder : Ronny Vantilt
- Telefoon kantoor : 011.42.20.50
- Adres kantoor : Pieter Vanhoudtstraat 61, 3582 Beringen-Koersel

2. Beschrijving van het goed

STAD BERINGEN - zesde afdeling - Beverlo

Een woonhuis op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen Kroonstraat 178, gekadastreerd volgens titel en kadaster **sectie B nr. 493Z2 P0000**, groot vijf aren vijfennegentig centiaren (5a 95ca).

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.

Eigendomsaanhaling.

Zie hoger bij voorafgaande mededelingen.

(Niet) inbegrepen goederen.

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

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

3. Instelprijs.

De instelprijs bedraagt honderdachtennegentigduizend euro (€ 198.000,00).

4. Minimumbod.

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

5. Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 30 november as. om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 8 december as. om 13.00 uur**, 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.

6. Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing.

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op de zevende werkdag volgend op de sluiting van de biedingen, zijnde **donderdag 17 december as. om 15.00 uur**.

Het is niet mogelijk om te bieden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

7. Bezoeken.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke
- maandag van 15.00 uur tot 17.00 uur.
- zaterdag van 10.00 uur tot 12.00 uur;

Daarbuiten enkel na afspraak met het kantoor van de notaris.

Kandidaat-kopers kunnen het te koop gestelde goed bezichtigen voor de eerste maal op zaterdag 14 november as. en voor de laatste maal op maandag 7 december as.

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

Deze openbare verkoop zal bekendgemaakt worden als volgt, onder voorbehoud van wijziging:
- Biddit-publiciteitsbord aan de woning;
- tekoopstellingsaffiche in/aan het kantoor (wachtruimte en/of ad valvas parking);
- printpubliciteit in de weekendbijlage de Markt van Het Belang van Limburg gedurende 3 of 4 weken;
- online publiciteit op de website van het notariskantoor (www.notarisboesmans.be), op het Immoplatform van het Belgisch notariaat (www.notaris.be/immo), op de biedingswebsite (www.biddit.be) en op de website van het Mediahuis (www.zimmo.be).

8.

(-- men laat weg --) wordt deze eigendom verkocht voor vrij en onbelast van alle hypothecaire inschrijvingen en bezwarende overschrijvingen.

9. Eigendomsoverdracht.

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, zijnde de datum waarop het PV van toewijs verleden wordt.

10. Genot – Gebruik.

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

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

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

11. Toestand der gebouwen.

A) STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN.

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

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

B) ASBEST.

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

Ondergetekende notaris beschikt over een geldig asbestinventarisattest met unieke code 20240326-000301.000, opgemaakt op 26 maart 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: asbestveilig.

Ondergetekende notaris weet niet of er een nieuw attest werd afgeleverd, noch of de toestand gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

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

Een kopie van het attest zal via het Biddit-platform ter beschikking gesteld worden van de bieders voorafgaand aan de biedingsperiode.

C) TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID AANNEMER-ARCHITECT.

Volgens het kadastraal uittreksel is de bouw opgeleverd in 1977, hetzij meer dan 10 jaar geleden, zodat de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers en architecten, voorzien in artikels 1792 en 2270 oud BW, niet meer van toepassing is.

D) KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIE.

Blijkens PV van 1 oktober 2026 werd door ACEG vzw vastgesteld dat de elektrische installatie niet voldoet aan de voorschriften van het AREI, thans vervangen door Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning (KB 08 september 2019). Dit PV zal via het Biddit-platform ter beschikking gesteld worden van de bieders voorafgaand aan de biedingsperiode.

Volgens de bewoordingen van het attest moet de koper binnen 12 maanden vanaf datum van voormeld attest, via een herkeuring laten vaststellen dat de overtredingen verdwenen zijn.

De koper moet hetzelfde organisme aanstellen om de herkeuring te laten doen.

De koper kent zowel de sancties voorzien in het Reglement als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, en weet dat overeenkomstig artikel 6.5.2 van Boek 1 van voormeld Reglement, een keuringsattest waarbij de installatie conform het Reglement werd bevonden, een geldigheidsduur heeft van 25 jaar.

E) ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC).

Een energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Bob Demaeght op 12 maart 2024 met de unieke code 20240312-0003174375-RES-1 en met berekende energiescore 258 kWh/(m²jaar), energielabel C. Het EPC zal via het Biddit-platform ter beschikking gesteld worden van de bieders voorafgaand aan de biedingsperiode.

F) RENOVATIEPLICHT.

Indien het EPC een energielabel E of F heeft, heeft de koper de verplichting om binnen de 5 jaar de woning te renoveren naar (minstens) label D en tot bewijs daarvan een nieuw EPC te laten opmaken.

G) ZONNEPANELEN.

Er zijn geen zonnepanelen aanwezig op het tekoopgestelde goed, voor elektrische energie of een warmwaterboiler.

H) ROOKMELDERS.

De notaris wijst de koper op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de

Vlaamse Regering, of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen).

I) POSTINTERVENTIEDOSSIER.

Ondergetekende notaris deelt mee :

- dat voor in de wet opgesomde werken die sedert 1 mei 2001 gestart en uitgevoerd werden, een postinterventiedossier (PID) aan de koper moet overhandigd worden;
- geen PID van de verkoper ontvangen te hebben;
- dat de eigendomstitel van de verkoper volgende melding bevat: *"(...) dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld, namelijk de isolatie van de kruipkelder, nieuwe ramen vooraan (living, keuken, badkamer) en nieuwe voordeur. De verkoper verklaart echter dat hij hieromtrent geen postinterventiedossier ter beschikking heeft en dit bijgevolg ook niet aan de koper kan overhandigen. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn."*

Voor werken uitgevoerd door één aannemer zijn dit deze werken die betrekking hebben op de structuur, de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die aantoonbaar gevaar inhouden.

Voor werken uitgevoerd door meerdere aannemers zijn dit deze werken op een bouwplaats waar een coördinatie moet worden georganiseerd. Het omvat onder meer grond- en wegenwerken, plaatsing van nutsleidingen, werken van bouw, verbouwing, herstelling, vernieuwbouw, ontmanteling, sloping, instandhouding, onderhoud, schilderen, reiniging, sanering.

Dit dossier bevat de voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. Dit dossier moet bij verkoop overgedragen worden aan de koper, ten laatste bij de notariële akte en deze overdracht moet in deze akte vastgesteld worden.

De notaris meldt dat indien de koper dergelijke werken wenst uit te voeren, hij zo'n dossier dient aan te leggen of het bestaande dossier moet aanvullen, om door te kunnen geven aan zijn eventuele koper.

12. Toestand van de bodem.

A) GRENZEN – OPPERVLAKTE.

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

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

B) BODEMDECREET.

Verklaringen.

Uit de eigendomstitel van de verkoper dd. 6 december 2024 blijkt:

- dat er nooit een inrichting gevestigd was die opgenomen is in de lijst van als hinderlijk beschouwde inrichtingen met een risico voor bodemverontreiniging;
- geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De stad heeft bevestigd dat :

- zij geen weet heeft van inrichtingen, aldaar gevestigd, die een risico op bodemverontreiniging inhouden en welke inrichtingen opgesomd zijn in bijlage I van Vlarebo;
- zij voor deze grond nooit een milieuvergunning heeft afgeleverd, noch milieumeldingen ontvangen heeft;
- het goed niet gelegen is in een beschermingszone rond een waterwingebied.

Bodemattest.

Op 17 augustus laatst heeft OVAM een bodemattest afgeleverd, met nr. 20260542652, luidend als volgt:

"1 Kadastrale gegevens

datum toestand op: 01.01.2025; afdeling: 71005 BERINGEN 6 AFD/BEVERLO/; sectie: B; nummer: 0493/00Z002; Verder 'deze grond' genoemd.

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.0 EXTRA INFORMATIE:
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op
https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling.
2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris
De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.
2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit
Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.
2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen
Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 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 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.
4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

Notaris.

De notaris wijst de partijen erop dat een "blanco" bodemattest geenszins betekent dat het verkochte goed de facto niet verontreinigd zou zijn en dat een blanco bodemattest derhalve niet garandeert dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregel kan opgelegd worden. De notaris bevestigt dat de bepalingen van het bodemdecreet werden nageleefd.

Aansprakelijkheid.

De verkoper moet de koper niet vergoeden voor de kosten die die moet maken door grondverzet of door bodemverontreiniging, op voorwaarde dat de verkoper te goeder trouw is. Dat betekent dat hij geen informatie bewust achterhoudt voor de koper.

C) MAZOUTTANK.

De notaris meldt op basis van de hem beschikbare gegevens dat er een ondergrondse mazouttank met een maximum inhoud van 5.400 liter aanwezig is in het goed, die gecontroleerd werd op 22 oktober laatst en die blijkens het conformiteitsattest afgeleverd door de erkende technieker, Peter Maessen van ACEG vzw, voldoet aan de wettelijke opgelegde voorschriften.

De verkoper heeft niet gemeld dat er nog een andere mazouttank, ondergronds of bovengronds, aanwezig is.

Dit attest zal via het Biddit-platform ter beschikking gesteld worden van de bieders voorafgaand aan de biedingsperiode.

D) KOLENMIJNUITBATING.

Zo de grond in de concessie van een kolenmijn ligt, neemt de koper alle rechten op schadevergoeding van de verkoper tegen deze kolenmijn over, wegens schade veroorzaakt door uitbating van de ondergrond.

E) FEDERAAL KABEL- EN LEIDINGEN INFORMATIEMELDPUNT ("KLIM").

Uit een opzoeking op de website www.klim-cicc.be blijkt dat het goed niet getroffen is door een ondergrondse inneming of niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en/of ondergrondse hoogspannings-

lijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn bij de vermelde database.

13. Gemeenheden.

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

14. Erfdienstbaarheden.

Het goed wordt verkocht met al zijne voor- en nadelige, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden, ook al zijn deze hier niet vermeld. Uit de eigendomstitel van de verkoper blijkt geen enkele erfdienstbaarheid.

15. Stedenbouw.

A) VASTGOEDINLICHTINGEN MET STEDENBOUWKUNDIG UITTREKSEL

Uit de vastgoedinlichtingen met stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de stad op 14 september 2026, blijkt :

1° stedenbouwkundige bestemming volgens gewestplan : woongebied;

2° zone met voorkooprecht ingevolge ruimtelijk uitvoeringsplan: geen vermeld;

3° rooilijnplan: gemeentelijk rooilijnplan 'rooilijn Kroonstraat 2', goedgekeurd op 8 oktober 1961;

4° voorkeurs- of projectbesluit in kader van complex project: geen vermeld;

5° stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen:

- voor bouwen van een woonhuis, afgeleverd op 28 april 1975, doss. 71004_1975_209, 1975/00019/6;

6° verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning tot verkavelen: Het eigendom is gelegen in een verkaveling, waarvoor vergunning afgeleverd werd op 7 maart 1974, doss. 3581-V1973/00118, 71004_1973_64, met melding 'lot 04 – niet vervallen';

7° stedenbouwkundige overtreding: geen vermeld;

8° stedenbouwkundig attest : geen vermeld;

Bijkomend blijkt uit de vastgoedinlichtingen dat het goed:

- onderworpen is aan bouwverordeningen, zoals onder meer inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- vergunningstoestand: *"Toezicht en handhaving RO:*

Voor het losstaande bijgebouw is er geen vergunning gekend. Aan de hand van een uittreksel van het kadaster van voor 1979 kan eventueel een vermoeden van vergunning aangetoond worden, indien de bestaande toestand overeenkomt met de toestand van voor 03 april 1979. Indien dit niet aangetoond kan worden, is dit vergunningsplichtig want het bijgebouw voldoet niet aan artikel 2.1.11° van het vrijstellingsbesluit.

Ook voor de verharding (klinkers en kiezels) in de voor- en achtertuin is er geen vergunning gekend en voldoet maar deels aan artikel 2.1.8° en 9° van het vrijstellingsbesluit.

Toezicht en handhaving milieu:

Mogelijks asbest aanwezig, gebruikt als bouwmaterialen tussen 1940 en 1998.

Ovam: Volgens de gemeentelijke inventaris zijn of waren op deze grond geen risico-inrichtingen aanwezig. De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is"

- zich bevindt in de zuiveringszone : centraal gebied;

B) RECHTERLIJKE OF BESTUURLIJKE MAATREGEL

Uit het hypothecair getuigschrift blijkt dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

De koper wordt er op gewezen dat het onderzoek van de notaris zich beperkt tot de informatie opgenomen in het stedenbouwkundig uittreksel en dat hieruit niet met zekerheid kan worden afgeleid dat alle werken vergund werden noch dat de werken overeenkomstig de goedgekeurde plannen werden uitgevoerd. Het behoort niet tot de opdracht van de notaris om de feitelijke toestand na te gaan. Verkoper heeft de plicht om de koper daaromtrent in te lichten maar

de koper heeft ook de plicht om dit zelf te onderzoeken, onder meer door bevraging naar de plannen op de gemeente en dit voorafgaand aan de toewijs.

C) ARTIKEL 4.2.1. VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING (VCRO).

Ondergetekende notaris brengt de koper op de hoogte van de inhoud van artikel 4.2.1 VCRO omtrent werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, en meldt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht, noch enige verbouwing mag geschieden, zolang een stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

D) VERKLARINGEN.

De notaris meldt op basis van de hem beschikbare gegevens geen kennis te hebben:
a) dat de verkoper vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd;
b) van stedenbouwkundige overtredingen begaan door de huidige of voorgaande eigenaars, behoudens deze waarvan sprake bij vergunningstoestand, begaan door de voorgaande eigenaars;
d) van enige planbatenheffing.

E) BOUWOVERTREDING.

Zo de koper een regularisatievergunning wil aanvragen voor de onvergunde werken/constructies zal hij dit moeten doen op eigen kosten, risico en benaarstiging tot volledige vrijwaring van de verkoper en zonder recht te hebben op enige schadevergoeding, zo deze vergunning niet of slechts gedeeltelijk bekomen wordt.

De koper wordt geïnformeerd dat het in stand houden van werken gedaan in strijd met de VCRO aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.

16. Onroerend erfgoed (inventaris – bescherming).

Blijkens de opzoeking gedaan op 14 juli 2026 is het onroerend goed niet opgenomen:
- in de landschapsatlas, noch in de inventaris van archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van landschappelijk erfgoed;
- in een voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten, of besluit houdende definitieve bescherming of klassering;
- in de inventaris van verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen (decreet van 22 december 1995);
- in het leegstandsregister (decreet betreffende het grond- en pandenbeleid van 27 maart 2009);
- in een verplichte ruilverkaveling (wet van 22 juli 1970 en van 12 juli 1976).

17. Vlaamse Codex Wonen.

De notaris meldt op basis van de hem beschikbare gegevens dat er geen voorkooprecht noch een wederinkooprecht bestaat ingevolge de Vlaamse Codex Wonen (hierna VWC), daar dit goed :
1) nooit gerenoveerd of verbeterd werd op kosten van de VMSW, een sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente of het OCMW;
2) niet opgenomen is in het leegstandsregister (vermeld in boek 2, deel 2, titel 3 VWC), in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen (vermeld in artikel 2.15 VWC) of in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen (art. 3.19 VWC);
3) niet gesloopt diende te worden op basis van een slopingsbesluit van de burgemeester;
4) geen perceel betreft, bestemd voor woningbouw, gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

Koper weet dat zo hij dit goed wil verhuren zonder conformiteitsattest het huurcontract door de rechtbank lastens hem kan ontbonden worden.

Uit een opzoeking van het register van herstelvorderingen, zoals bepaald in artikel 3.51 VWC, blijkt dat het register over het verkochte goed geen informatie bevat.

18. Pandrecht (pandwet van 11 juli 2013).

Uit een opzoeking gedaan op 7 oktober laatst blijkt dat er geen roerende goederen meeverkocht worden, al dan niet geïncorporeerd in het huis, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

19. 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.

20. Waterparagraaf.

De notaris verklaart op basis van het geoloket van de watertoets (https://www.waterinfo.be/informatieplicht), dat het goed:

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, noch in een recent overstroomd gebied (artikel 129 §4 van de Wet betreffende de verzekeringen dd. 4 april 2014).
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.
- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.
- niet gelegen is in een signaalgebied.

Uit het overstromingsrapport blijkt dat het goed:

- als Perceelscore heeft: A - geen overstroming gemodelleerd;
- als Gebouwscore heeft: A - geen overstroming gemodelleerd.

21. Overdracht van risico's – Verzekeringen.

De risico's met betrekking tot het tekoopgestelde goed gaan over op de koper samen met de eigendomsoverdracht, zijnde de dag van de toewijzing van het pand.

22. Abonnementen water, gas, elektriciteit.

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

23. Belastingen.

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het goed zijn ten laste van de koper vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs, of vanaf de genotsoverdracht indien deze eerder zou plaatsvinden.

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

De koper moet een provisie voor het aandeel in de onroerende voorheffing betalen aan de notaris, samen met de aktekosten.

24. Aankoop in onverdeeldheid.

De navolgende paragrafen zijn enkel van toepassing als de kopers hierom vragen in het PV van toewijs.

a) Art. 3.75/3.77 B.W.

Artikel 3.75 Burgerlijk Wetboek bepaalt dat elke mede-eigenaar te allen tijde de verdeling van de goederen in toevallige mede-eigendom kan eisen.

Vermits deze gezamenlijke aankoop geen toevallige maar een overeengekomen mede-eigendom is, is dit artikel niet van toepassing, tenzij zij dit toch uitdrukkelijk wensen.

Kopers kunnen in het PV van toewijs laten opnemen :

- dat zij deze aankoop in onverdeeldheid doen omdat zij deze investering samen willen dragen;

- en dat in geval van relatiebreuk of overlijden van één van hen zij elkaar het ***recht op overname*** van dit pand geven zoals bij preferentiële toewijzing voor echtgenoten en dat indien niemand van hen dergelijke toewijzing zou vorderen, zij overeenkomen dat elkeen de uit-onverdeeldheidtreding kan vragen, overeenkomstig artikel 3.75 B.W.

b) Betaling.

Ondergetekende notaris raadt aan dat indien niet ieder zijn deel (overeenkomstig zijn eigendomsrecht) in de koopprijs en de kosten zou betalen, zij dit in het PV van toewijs kunnen

laten opnemen, als zijnde een lening door de ene aan de andere toegestaan voor de helft van het bedrag dat deze meer dan de andere zou betaald hebben.

Diegene die minder betaald heeft, verbindt alsdan zich dit geleend bedrag aan de ander partner terug te betalen binnen de twee maanden na het uitdrukkelijk verzoek hiertoe.

Partijen kunnen bijkomend overeenkomen dat :

- dit bedrag geen intresten zal opbrengen, tenzij bij laattijdige betaling, in welk geval de wettelijke intrestvoet verhoogd met drie procentpunten verschuldigd is vanaf de verzending van het verzoekschrift per aangetekende brief;

- in het verzoek tot terugbetaling voormeld verschuldigd bedrag mag aangepast worden aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen, waarbij het oorspronkelijk indexcijfer dit is van de maand voorafgaand aan de ondertekening van deze akte.

c) Anticipatieve inbreng.

Artikel 2.3.53, §2 BW biedt de mogelijkheid om in de aankoopakte van een onroerend goed een verklaring van anticipatieve inbreng op te nemen, voor zover kopers ten gevolge van die verkrijging exclusief en ten belope van gelijke delen onverdeelde volle eigenaren zijn van dit goed.

Door deze verklaring zal de volle eigendom van het aangekochte goed bij de totstandkoming van een huwelijk tussen de kopers tot hun eventueel gemeenschappelijk vermogen behoren, alsof de inbreng in een huwelijkscontract werd bedongen, voor zover het goed niet voordien werd vervreemd, zij huwen met een huwgemeenschap en behoudens andersluidend beding in een huwelijksovereenkomst.

De schulden ten aanzien van derden die open staan bij het aangaan van het huwelijk en die werden aangegaan om het goed 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 onderling, waaronder deze met betrekking tot de betaling van de schulden en kosten verbonden aan het goed die plaats hebben gevonden vóór 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 het goed. Overeenkomstig artikel 2.3.53, § 4 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, blijft het goed ook na een later huwelijk in onverdeeldheid en kan het enkel ingebracht worden in een gemeenschappelijk vermogen bij huwelijkscontract.

Een verklaring van anticipatieve inbreng dient ingeschreven te worden in het centraal register van huwelijksovereenkomsten.

De toepassing van deze verklaring van anticipatieve inbreng zal alsdan moeten opgenomen worden in het PV van toewijs. De kopers moeten dit uitdrukkelijk aan de notaris vragen en erop letten dat dit in het PV van toewijs wordt opgenomen.

d) Optioneel beding van aanwas.

Indien de kopers ervoor kiezen in het PV van toewijs, dan zal nagemeld beding van aanwas van toepassing zijn op hun aankoop:

Om hun toekomstig samenwonen te organiseren en de langstlevende van hen te beschermen bij het overlijden van één van hen, komen kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor voormeld aangekochte goed, dat als een doelvermogen wordt aanzien.

Kopers komen overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de volle eigendom of het vruchtgebruik van het deel van de eerststervende in dit goed, 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 elke koper, onder voormelde voorwaarde, de volle eigendom of het vruchtgebruik van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt elk van hen een kans om de volle eigendom of het vruchtgebruik 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) Kiezen.

De langstlevende der kopers dient zijn wil om het bovenvermelde recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar te maken in een notariële akte, te verlijden binnen vier maanden na het overlijden van de eerststervende der kopers met uitdrukkelijke melding of de langstlevende kiest voor de aanwas in volle eigendom of in vruchtgebruik. 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) Gelijke kansen.

Beide kopers schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijk.

3) Verval.

Dit beding van aanwas vervalt vanaf de dag volgend op het versturen van een aangetekend schrijven, door één koper aan de andere, waarin hij/zij meldt dat hun relatie duurzaam ontwricht is en het beding van aanwas opzegt. Partijen komen overeen dat een duurzame ontwrichting van hun relatie alleen bewezen is indien zij niet meer samenwonen gedurende een ononderbroken periode van zes maanden.

Deze opzeg is mogelijk ongeacht of partijen feitelijk dan wel wettelijk samenwonen, of gehuwd zijn.

Deze feitelijke scheiding mag geen toevallige feitelijke scheiding zijn noch een door de omstandigheden opgedrongen feitelijke scheiding zoals een verblijf in het buitenland omwille van beroepsredenen, een verblijf in een ziekenhuis, woonzorgcentrum, assistentiewoning enz. Dergelijke toevallige of door omstandigheden opgedrongen feitelijke scheiding mag bewezen worden door de persoon die het verval van het aanwasbeding aanvecht, met alle rechtsmiddelen, uitgezonderd de eed.

Dit verval, dat als een ontbindende voorwaarde van het aanwasbeding moet worden aanzien, is ingegeven door de determinerende beweegreden voor het opnemen van dit beding in deze akte, te weten de wens van beide kopers om hun gezamenlijk levenskader bij het overlijden van één van hen veilig te stellen in hoofde van de langstlevende, zodat, indien partijen hun samenwoning in de toekomst zouden beëindigen op een duurzame wijze, het aanwasbeding wegens het wegvallen van de determinerende oorzaak eveneens geacht moet worden te zijn weggevallen.

Zij verklaren tevens dat dit beding van aanwas niet meer van toepassing zal zijn wanneer de anticipatieve inbreng uitwerking vindt.

Daarnaast kunnen de kopers op ieder ogenblik deze overeenkomst minnelijk wijzigen of beëindigen bij notariële akte.

4) Voorwerp.

De aanwas heeft eveneens betrekking op alle bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die vanaf heden aan het goed zullen uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide partijen hieromtrent vermoed.

5) Vergoeding.

De langstlevende van beide kopers, in wiens voordeel de aanwas tot stand komt, zal aan de erfgenamen van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, tenzij voor de bedragen die de eerstoverledene, verkregen heeft via schenking of handgift, en waarvan de erfgenamen kunnen bewijzen dat deze geschonken gelden rechtstreeks of onrechtstreeks gebruikt werden in de financiering van de aankoop van het goed, de aktekosten daaraan verbonden, en/of de bouw of verbouwing van dit goed.

In dit geval moet dit geschonken bedrag voor het geheel vergoed worden aan de nalatenschap van de eerststervende, berekend overeenkomstig artikelen 2.3.44 ev BW.

Het bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke koper om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Financieringen.

Er wordt bedongen dat de langstlevende der kopers alle financieringen aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, de eventuele bebouwing, verbouwing of verandering van het eigendom, na aftrek van de kapitalen uitbetaald door schuldsaldoverzekeringsmaatschappijen, verder dient af te lossen.

Daar de begunstigde van het schuldsaldoverzekeringscontract een fictieve rente in zijn personenbelasting zal moeten aangeven is het belangrijk dat kopers elkaar als begunstigde aanduiden.

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

7) Wederzijds akkoord, niet in de nalatenschap.

Partijen weten dat zolang dit aanwasbeding van kracht blijft tussen hen, geen van beiden zijn aandeel in de woning kan vervreemden of hypothekeren, noch er de verdeling of veiling van kan vragen, tenzij met wederzijds akkoord.

Partijen weten eveneens dat indien de langstlevende kiest voor de toepassing van dit beding van aanwas, de helft van de eerststervende in het huis niet in zijn nalatenschap zal vallen, waardoor de regels van het erfrecht en het successierecht niet van toepassing zijn op deze helft. De eerststervende zal dus per testament geen andere bestemmeling voor zijn aandeel in het huis kunnen aanduiden.

8) Gezamenlijk genot.

Tevens hebben kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot van het goed op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477 §3 oud BW 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 verschijners het goed blijft bewonen, zal hij of zij aan de andere koper een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde van het goed, te rekenen vanaf het moment vanaf het einde van de wettelijke samenwoning. Het feit dat één van hen het huis bewoont samen met gemeenschappelijk kinderen geeft geen aanleiding tot een vermindering van de verschuldigde woonstvergoeding.

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

9) Belasting.

Indien de langstlevende kiest voor de toepassing van het beding van aanwas, zal op deze notariële akte volgens de huidige wetgeving, de verkoopbelasting (aankooptarief 12%) verschuldigd zijn op de helft van de verkoopwaarde van de volle eigendom op dat moment, zelfs als deze kiest voor aanwas in vruchtgebruik.

Deze belasting kan hoger zijn dan de erfbelasting, waar er zelfs vrijstelling kan zijn.

10) Nietigheid van een clausule.

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

11) Up to date houden.

De notaris wijst op het feit dat de eventuele opname van dit beding in het PV van toewijs, gebeurt op basis van hun huidige gezinssituatie en van de huidige houding van de administratie, en bij gebrek aan wettelijke basis, van de heersende rechtsleer en rechtspraak opzichtens dit beding. De notaris raadt de kopers aan :

a/ zich regelmatig te informeren over de evolutie van deze rechtsfiguur, zeker indien er zich wijzigingen voordoen in hun relatie of gezinssituatie.

b/ elk en onmiddellijk een testament te maken, waarbij zij elkaar zouden kunnen bevoordeligen, en welke altijd herroepbaar zijn.

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 bieder, 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten;

d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen;

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

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 bieders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.
Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.
Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de "zandloper".
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële eindduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder 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 bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene 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 bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

Indien meerdere bieders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schade-vergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15.

De notaris dient een **instelprijs** te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit. De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.
Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.
Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt**. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.
Deze betaling is bevrijdend voor de koper.
De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.
De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag **op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode**, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.
Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van **twaalf percent (12 %)**. Het bedraagt:
Elke wijziging van de artikelen 2.9.4.1.1., 2.9.4.2.11 en 2.9.4.2.12 VCF met betrekking tot het verschuldigd registratierecht, voor de toewijzing, zal ten bate of ten laste zijn van de koper en een aanpassing van de forfaitaire bijdrage tot gevolg hebben.
Op basis van 12 % registratierecht, bedraagt deze kost lastens koper:
- zevenentwintig komma vijftig ten honderd (**27,50 %**) voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (**21,35%**), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (**19,55%**), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (**18,40%**), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (**17,60%**), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (**16,95%**), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (**16,40%**), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien procent (**16,00%**), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (**15,70%**), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (**15,40%**), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (**15,10%**), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (**14,70%**), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (**14,40%**), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (**14,20%**), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (**14,05%**), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (**13,90%**), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (**13,75%**), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (**13,65%**), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (**13,55%**), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (**13,35%**), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (**13,30%**), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (**13,25%**), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul tien procent (**13,10%**), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (**13,00%**), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (**12,95%**), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (**12,80%**), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (**12,65%**), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (**12,45%**), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (**12,40%**), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (**12,35%**), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

Artikel 25bis. Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben

sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten 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.

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

Artikel 25ter. De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

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

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.
Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.
Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de

verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.
Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.
Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.
Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt :

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

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

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de massa.
De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.
De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.
<u>Uitvoerend onroerend beslag:</u> Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt.De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. De definities.

- **De verkoopsvoorwaarden**: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- **De verkoper**: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- **De koper**: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- **Het goed**: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- **De online verkoop**: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- **De verkoop**: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- **Het online bod / De online bieding:** het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- **De manuele bieding**: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- **De automatische bieding**: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- **De bieder**: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- **De instelprijs**: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

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

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

- **De toewijzing**: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

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

- **De notaris**: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

III. SLOTBEPALINGEN.

(-- men laat weg --)

Slotverklaringen.

1) De notaris verklaart juist de burgerlijke stand van alle partijen, natuurlijke personen, zoals hoger vermeld, op zicht van de door de wet voorgeschreven documenten.
2) Procedurestukken worden niet gehecht aan deze akte.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).

Recht van 50,00 euro, betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

-- WAARVAN PROCES-VERBAAL. Gedaan en verleden te 3582 Beringen. Na lezing heb ik, notaris, ondertekend.
(volgen de handtekeningen)
Voor ontledend uittreksel,