



Van de Poel & Pinoy te Putte (Beerzel)

VERKOOPSVOORWAARDEN

Op vier juli tweeduizend vierentwintig, ga ik, **Karen HERMANS**, notaris te Heist-op-den-Berg (Itegem), Schoolstraat 11, vervangende haar ambtsgenoot, **Karen PINOY**, notaris met standplaats te Putte (Beerzel), die haar ambt uitoefent in de vennootschap “Van de Poel & Pinoy”, geassocieerde notarissen, met zetel te 2580 Putte (Beerzel), Hoogstraat 86, wettelijk belet, over tot het opstellen van de **VERKOOPSVOORWAARDEN VAN DE ONLINE VERKOOP** op BIDDIT.BE van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van de verkopers.

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 VOORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor: Geassocieerde notarissen VAN DE POEL & PINOY.

Adres: Putte (Beerzel), Hoogstraat 86.

Telefoonnummer (algemeen): 015/75.62.38.

E-mailadres: info@notarisvandepoel.be.

Website: www.notarisvandepoel.be.

2. Beschrijving van het goed

Gemeente Bonheiden - eerste afdeling

In een appartementsgebouw op en met grond en aanhorigheden, genaamd “Residentie Genève”, gelegen aan de Waversesteenweg 5.

Volgens titel gekend sectie B, nummer 350P7 P0000 met een oppervlakte van vijf are drieëntwintig centiare (**523m²**) en thans ten kadaster gekend sectie B, nummer **350A8 P0000** met een zelfde oppervlakte:

1) Het onafgewerkte APPARTEMENT NR 5 (tweede verdieping) aangeduid ‘APP-2’, busnummer 5/0201, omvattende:

a. in privatieve en uitsluitende eigendom:

inkomdeur met inkomhal, leefruimte met open keuken, wasplaats, gang, toilet, badkamer, slaapkamer 1 en slaapkamer 2.

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd zeventien / duizendsten (217/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Thans ten kadaster gekend onder nummer **350 A8 P0005**.

Aan dit appartement is eveneens het exclusief gebruiks- en genotsrecht verbonden van

het dakterras achteraan, zoals aangeduid in gearceerde oranje kleur op het hierna vermeld metingsplan.

De koper zal zelf moeten instaan voor de verdere voltooiing van het goed. Zo zal de koper onder meer nog moeten instaan voor het plaatsen van de balustrades, de binnendeuren en de keuken. Conform het verslag van Brandweertzone Rivierenland van 07/12/2021 moet de koper ook nog voorzien in de bouw van een "nulsas" voor de liftdeur in zijn appartement.

2) **Berging vier**, aangeduid 'kelder 4', gelegen in de ondergrondse verdieping van het appartementsgebouw, omvattende:

a. in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke berging met haar toegangsdeur

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/duizendste (1/1.000ste) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Thans ten kadaster gekend onder nummer **350 A8 P0009**.

3) De **parkeerplaats één**, aangeduid 'parking 1', gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende:

a. in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven/duizendsten (7/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Thans ten kadaster gekend onder nummer **350 A8 P0011**.

4) De **parkeerplaats twee**, aangeduid 'parking 2', gelegen in de ondergrondse verdieping, omvattende:

a. in privatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats

b. in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zeven/duizendsten (7/1.000sten) van en in de gemeenschappelijke delen van het eigendom waaronder de grond.

Thans ten kadaster gekend onder nummer **350 A8 P0012**

Hierna (samen) genoemd '**het goed**'.

Basisakte

De basisakte met betrekking tot voormeld onroerend goed werd opgemaakt door notaris Ward Van de Poel te Beerzel (Putte) op 11 mei 2022, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid te Mechelen onder formaliteitsnummer 56-T-12/05/2022-08310.

Metingsplan

Overeenkomstig de plannen van het appartementsgebouw opgemaakt door architect Danny VAN DEN BROECK, kantoor houdende te 2560 Kessel-Nijlen Stationssteenweg 95 op 5 november 2021, werd een metingsplan opgemaakt door landmeter-expert Paul Van de Voorde, kantoor houdende te 2580 Putte Oude Molen 10, op 23 maart 2022.

Voormeld metingsplan werd opgenomen in de databank van de Afbakeningsplannen van de

Administratie Opmetingen & Waarderingen (Kadaster) onder referentienummer 12005/10571 en werd sinds de opname in de databank niet meer gewijzigd.

3. Instelprijs

De instelprijs voor het goed bedraagt **tweehonderd duizend euro (€ 200.000,00)**.

4. Minimumbod

Het minimumbod voor 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.

5. Opschortende voorwaarde

Er wordt **geen** opschortende voorwaarde toegestaan voor het bekomen van een financiering.

6. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 5 augustus 2024 om 12.00 uur**. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 13 augustus 2024 om 12.00 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 verkoopvoorwaarden.

7. Dag en uur ondertekening PV 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 geassocieerde notarissen Kathleen Peeters en Karen Hermans te Heist-op-den-Berg (Itegem), Schoolstraat 11, op maandag 26 augustus 2024 om 14.30 uur**.

8. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende **zaterdagen**, telkens **tussen 10.00 uur en 12.00 uur**:

- **20 juli 2024;**
- **27 juli 2024;**
- **3 augustus 2024;**
- **10 augustus 2024**

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

9. Eigendomsoverdracht

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing **definitief** wordt.

10. Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het goed thans **vrij van gebruik** is.

De koper zal het genot door vrij gebruik van het verkochte goed verkrijgen onder voorbehoud dat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

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

11. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een conventioneel

voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, noch van een wettelijk of decretaal voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop en dat er ook geen bestaat krachtens artikel 5.76 de Vlaamse Codex Wonen.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoeken **niet** is gebleken dat het goed op heden het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht, een voorkeurrecht tot aankoop of een recht van wederinkoop in voordeel van een derde.

12. 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 tegen de verkoper wegens de gesteldheid van de bodem, toestand van de gebouwen en mogelijke burenhinder, 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.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat hij zelf zal moeten instaan voor de verdere voltooiing van het beschreven goed.

Dienaangaande wordt meer specifiek verwezen naar het hierna vermeld schrijven van 15 april 2024 van de syndicus van het appartementsgebouw waarin het volgende werd meegedeeld:

“1. Vooraleer over te gaan tot het verstrekken van de antwoorden op uw vragen, wijs ik er op dat het gebouw in kwestie nog in opbouw is en nog niet in staat van oplevering. Dat verklaart waarom op een aantal van uw vragen geen antwoord kan worden gegeven.

Een en ander schept wel een bijzondere situatie waarover de kandidaat-koper geïnformeerd dient te worden. Hoewel dit uiteraard de verantwoordelijkheid van de notaris is, lijsten wij hieronder exemplatief enkele aandachtspunten op.

...

- *Daarnaast zal de toekomstige koper ook moeten instaan voor de afwerking van zijn appartement, dewelke zal moeten gebeuren in overeenstemming met de bepalingen in de basisakte en het reglement van interne orde. Zo zal de koper van het te koop gestelde appartement moeten instaan voor het plaatsen van de balustrades, de binnendeuren, de keuken, enz. (deze opsomming is louter exemplatief, niet limitatief). Belangrijk is o.m. dat de koper, conform het verslag van Brandweerzone Rivierenland van 07/12/2021 nog moet voorzien in de bouw van een “nulsas” voor de liftdeur in zijn appartement.*

- *De toekomstige koper wordt er ook op gewezen dat de afwerking van het te koop gestelde appartement moet gebeuren in overleg met de VME en op eigen verantwoordelijkheid. Dit conform art. 18 en 19 van de Basisakte, die luiden als volgt:*

“Artikel 18: Werken aan privatieve kavels

1. Wanneer werken aan privatieve kavels de stevigheid van gemeenschappelijke zaken in het gedrang kunnen brengen, moet de eigenaar vooraf de syndicus hierover inlichten, met voorlegging van de plannen van de voorgenomen werken.

De syndicus wint het advies in van de architect van het gebouw, of van een ander door hem aan te duiden architect op kosten van de aanvrager, en brengt, indien dit advies negatief is, de zaak voor de algemene vergadering. Het advies van de architect moet de eigenaar worden medegedeeld binnen de twee weken na zijn bericht aan de syndicus. Is het advies negatief, dan wordt de uitvoering van de werken geschorst tot de algemene vergadering een beslissing heeft

genomen. Is geen advies binnen gemelde termijn van twee weken medegedeeld, dan mag de eigenaar op zijn kosten en risico's tot uitvoering van de werken overgaan.

2. Indien werken aan een privaatieve kavel moeten worden uitgevoerd, en de eigenaar van deze kavel laat na hiertoe over te gaan, terwijl dit nadeel of schade aan andere mede-eigenaars of aan gemeenschappelijke zaken kan berokkenen, stelt de syndicus hem bij aangetekende brief in gebreke, en laat zelf tot de hoogdringende werken overgaan op kosten van de eigenaar.

Artikel 19: Aansprakelijkheid

Elke mede-eigenaar die werken laat uitvoeren aan zijn privaatieve delen, of die gebruik maakt van zijn privaatief deel en daardoor schade berokkent aan de gemeenschappelijke delen, aan andere privaatieve delen of aan derden, is hiervoor aansprakelijk, zodra vaststaat dat de schade werd veroorzaakt door deze werken of door dit gebruik."

- *Voor wat betreft de balkons/balustrades op het terras van het te koop gestelde appartement wordt de toekomstige koper erop gewezen dat deze nog niet aanwezig zijn, dat de aankoop en plaatsing ervan een kost is die exclusief door de toekomstige koper moet gedragen worden en dat de keuze ervan (wat het uitzicht betreft) goedgekeurd moet worden door de algemene vergadering van de VME (art. 17 van de basisakte).*

- *Voor het uitzicht van de voordeur van het appartement dient rekening gehouden te worden met de keuze die reeds gemaakt werd door de VME.*

- *Verder dient de koper ervan in kennis te worden gesteld dat de VME geen garanties kan geven omtrent de afwezigheid van gebreken in de bouw. Zo werd op dit moment al opgemerkt dat er een vochtprobleem is ter hoogte van het te koop gestelde appartement in de muur van de traphal (vermoedelijk een lek in het dak) en dat er vochtinfiltratie is in één van de kelders. Verder zijn er ook opmerkingen gemaakt over de leibedekking van de dakerkers van het derde verdiep, over de tegelwerken en over de aansluiting van de gevels op die van de burens. Deze problemen worden thans besproken met de architect, die in overleg is met de betrokken onderaannemers.*

- *Tot slot delen we ook mee dat op het plan op basis waarvan schijnbaar de bouwvergunning werd verstrekt, een trap aan de achtergevel was getekend. Deze werd niet uitgevoerd door de (intussen gefailleerde) bouwheer. Bovendien werd het terras van het te koop gestelde appartement groter uitgevoerd dan voorzien op de plannen."*

13. 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.

14. Gemeenheden

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

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed afscheiden van de aangrenzende eigendommen.

15. Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, met zijn eventuele actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden.

Deze opsomming kan echter aan derden niet meer rechten verlenen dan er zouden

voortspruiten uit regelmatige en niet verjaarde titels.

De verkoper verklaart **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van conventionele erfdienstbaarheden, behoudens hetgeen vermeld staat in de voormelde basisakte.

Een afschrift van voormelde basisakte wordt voorafgaandelijk de biedingsperiode gepubliceerd op de website www.biddit.be, zodat kandidaat-kopers in de mogelijkheid zijn hiervan kennis te nemen.

De koper treedt dienaangaande in de rechten en plichten van de verkoper.

KLIM

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ op 21 juni 2022 blijkt dat het verkochte goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er **geen** wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

16. Tienjarige aansprakelijkheid - verzekering

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

De verkopende partij verklaart dat er **een verplichte verzekering** van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector bestaat, aangezien er **een** definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018, meer bepaald: vergunning de dato 4 januari 2022, met referte 2021/266 OMV_2021140142.

Een kopie van het verzekeringsattest zoals bedoeld in artikel 12, § 1, van de wet van 31 mei 2017 wordt aan de uiteindelijke koper overhandigd.

De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden.

Dit register kan evenwel nog niet geraadpleegd worden, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

17. Administratieve bepalingen

A. Stedenbouw en ruimtelijke ordening

Artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De gemeente Bonheiden beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat een stedenbouwkundige uittreksel kon worden afgeleverd op 15 februari 2024.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat het besluit van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening de dato 15 mei 2009 hierna ook genoemd de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing is op deze akte.

Ondergetekende notaris meldt op basis van de verstrekte inlichtingen en overeenkomstig artikel

5.2.1. van gemelde Codex dat:

- a) voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:
-omgevingsvergunning 04/01/2022 (Gemeentelijk dossiernummer: 2021/266 - omgevingsloket OMV_2021140142), voor het slopen van de bestaande eengezinswoning, berging en garage, en het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden en een fietsstalling
- b) het onroerend goed volgens het Gewestplan Mechelen van 5 augustus 1976 gelegen in **woongebieden**.
- c) het goed, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), **niet** het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke- of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- d) er op het verkochte goed **geen** voorkeurecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een voorkeurecht zoals vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- e) voor het goed **geen** verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;
- f) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- g) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De ondergetekende notaris zal een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel opgemaakt de dato 15 februari 2024 waarvan sprake in artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aan de definitieve koper overhandigen na betaling van koopsom en kosten.

Uit zelfde schrijven van de gemeente Bonheiden van 15 februari 2024 blijkt voorts nog hetgeen volgt:

-Op het betrokken perceel is een rooilijnplan van kracht: Rooilijnplan nummer 5: Steenweg naar O.L.V. Waver”, goedgekeurd op 24 januari 1912.

-Het goed is gelegen in een zuiveringszone “centraal gebied” (zoneringsplannen van 16 maart 2016).

De stedenbouwkundige uittreksels en stedenbouwkundige vastgoed informatie worden voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud, de bepalingen en voorschriften erin opgenomen, te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Voor eventuele bebouwing, verbouwing of herbouwing van het goed zal de koper zich op eigen risico moeten gedragen naar alle bestaande wetten, decreten, besluiten, verordeningen en bevelen der bevoegde overheden, met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies van grond of eigendom, voor weigering van stedenbouwkundige omgevingsvergunning of andere bezwarende voorwaarden, enig verhaal uit te oefenen tegen de verkoper of tegen ondergetekende notaris, noch hun

tussenkost of waarborg te kunnen invoeren.

Verklaringen

De verkoper verklaart dat het gebouw bij zijn weten op heden niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of ruilverkaveling.

De koper wordt erop gewezen dat hij door het enkel feit van de aankoop de stedenbouwkundige toestand van het goed aanvaardt: hij zal de gevolgen hiervan volledig en uitsluitend op zich nemen en zijn eigen zaak hiervan maken, zonder enig verhaal tegen de verkoper en/of de instrumenterende notaris. De koper zal bijgevolg geen aanspraak kunnen maken op terugbetaling van het geheel of een gedeelte van de koopprijs en kosten, noch een schadevergoeding, noch de ontbinding van de verkoop kunnen vorderen.

De koper wordt gewezen op het belang en de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan het door hem uitgebrachte bod, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed (onder meer bij de bevoegde dienst ruimtelijke ordening van de gemeente), voorwerp van huidige verkoop.

B. Bodemtoestand

a) De verkoper verklaart dat er op de grond bij zijn weten **geen** inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van 27 oktober 2006.

b) De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op 20 februari 2024, kenmerk 20240145731, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemde decreet, gezien dit attest voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar wordt gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De relevante inhoud van dit bodemattest luidt:

"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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voorgrondverzet 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 <http://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."

c) 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, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Informatie van de gemeente

In een brief van de gemeente Bonheiden wordt bevestigd dat **geen** vergunning of melding betekend is in verband met een hinderlijke inrichting die geëxploiteerd is of werd op het betrokken goed, met uitzondering van:

-19.3.1°b) verlening milieuvergunning voor het uitbaten van een mechanische schrijnwerkerij, wat volgens e-mail van de gemeente Bonheiden de dato 6 september 2021 betrekking heeft op dossiers klasse 3 met dossiernummer 955 en dossiernummer 1180.

De gemeente Bonheiden heeft bij e-mail van 7 september 2021 hieromtrent echter nog het volgende laten weten:

"... Hier is geen risico activiteit.

De verlening milieuvergunning voor het uitbaten van een mechanische schrijnwerkerij is van 7/03/1947. ..."

d) 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, zal de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

e) Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van dit decreet in verband met de overdracht van de gronden werden toegepast en 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 onverminderd van toepassing blijven.

C. Asbestinventarisatetest

De verkoper verklaart dat er zich op het goed **geen** toegankelijke constructies bevinden van een risicobouwjaar (namelijk van vóór 2001) zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

D. Stookolietank

De verkoper verklaart dat in het onroerend goed een ondergrondse stookolietank aanwezig was, maar dat deze **stookolietank verwijderd** werd, zoals ook blijkt uit het **attest** afgeleverd door PIVA OIL NV opgemaakt op 9 maart 2022.

E. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat de verkoop betrekking heeft op **een nog op te richten of af te werken appartement/appartement in oprichting**.

Gezien het goed wordt verkocht in zijn actuele toestand (verder af te werken) door de verkoper, zal het postinterventiedossier met betrekking tot het goed in zijn actuele toestand uiterlijk worden overhandigd aan de koper na betaling van koopsom en kosten.

Het deel van het postinterventiedossier dat betrekking heeft op de gemeenschappelijke delen zal aan de syndicus worden overhandigd ten laatste binnen de 9 maanden nadat de voorlopige oplevering van deze gemene delen heeft plaats gehad.

Het gedeelte betreffende de gemeenschappelijke delen kan door iedere mede-eigenaar kosteloos worden ingezien op het kantoor van de syndicus (en, indien voorzien in het reglement van mede-eigendom, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars).

F. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat de verkoop betrekking heeft op een nog op te richten of af te werken appartement/appartement in oprichting.

In het kader van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installatie van 10 maart 1981 zal de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik genomen kunnen worden nadat een positief keuringsverslag werd afgeleverd door een erkend organisme.

De koper zal daartoe het nodige moeten ondernemen.

G. Energieprestatiecertificaat (EPC) - renovatieplicht

De verkoper verklaart dat de verkoop betrekking heeft op een nog op te richten of af te werken appartement/appartement in oprichting, dat wordt opgetrokken rekening houdend met de EPB normen en wetgeving en het goedgekeurd EPB-dossier.

Op 1 april 2022 werd de startverklaring ingediend bij het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap met referentie 12005-G-OMV_2021140142/EPO2253/SV/A001/D01.

In overeenstemming met artikel 11.1.9, §2 van het energiedecreet, draagt de verkoper, naar aanleiding van deze verkoop, zijn aangifteplicht over aan de koper.

In overeenstemming met artikel 11.1.9, §2, 2° van hetzelfde decreet wordt een kopie van het tussentijds verslag, zoals bedoeld in artikel 11.1.9, §2, 2°, aan de definitieve koper overhandigd na betaling van koopsom en kosten.

De koper zal uiterlijk 6 maanden na de ingebruikname van het gebouw een EPB-aangifte indienen bij het Vlaams Energieagentschap waaruit blijkt dat de EPB-eisen daadwerkelijk zijn behaald.

De koper verklaart ingelicht te zijn dat het EPB-certificaat tien jaar geldig is, te rekenen vanaf de datum van de ingebruikneming van het goed.

H. Waterparagraaf

1.

Het goed is **niet** gelegen in een risicozone voor overstromingen.

2.

Het goed is:

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

Het perceel heeft **P(erceel)-score A**, hetgeen betekent: **geen overstroming gemodelleerd.**

Het perceel heeft **G(ebouw)-score A**, hetgeen betekent: **geen overstroming gemodelleerd.**

I. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat hij **geen** kennis heeft gekregen dat het goed werd opgenomen in een inventaris en dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook **niet** blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

J. Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het Bosdecreet **niet** van toepassing is op het verkochte goed.

K. Natuur

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

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreserveaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare

bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

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

L. Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing

Het onroerend goed werd **niet** opgenomen in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, noch in een register van verwaarloosde en- of leegstaande bedrijfsruimten.

M. Register herstellvorderingen – kwaliteitsbewaking

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

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

18. Hypothecaire toestand – vrij en onbelast

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

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

- er zich in of op het eigendom **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 hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

19. Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot aan de definitieve sleuteloverdracht na betaling door de koper van koopsom en kosten, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

20. 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.

21. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingentotreding.

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

MEDE-EIGENDOM

Basisakte

De basisakte met betrekking tot voormeld onroerend goed werd opgemaakt door notaris Ward Van de Poel te Beerzel (Putte) op 11 mei 2022, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid te Mechelen onder formaliteitsnummer 56-T-12/05/2022-08310.

De kopende partij zal de bepalingen opgenomen in voormelde basisakte moeten eerbiedigen.

Een kopie van deze basisakte wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud, de bepalingen en voorschriften erin opgenomen, te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De vereniging van mede-eigenaars VME Residentie Genève heeft als ondernemingsnummer 0790.962.744, en heeft haar zetel Waversesteenweg 5-7 2820 Bonheiden.

Gemeenschappelijke uitgaven en kosten

A. De verkopende partij heeft verklaard dat voor het gebouw waarvan de bij deze verkochte deel uitmaakt, een syndicus werd aangesteld.

De notaris heeft voornoemde syndicus in het kader van artikel 3.94 Burgerlijk Wetboek op 19 maart 2024 aangeschreven. De syndicus heeft voormeld schrijven beantwoord op 15 april 2024. Voorafgaandelijk aan de koop zal voormeld schrijven met bijlage(n) ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar worden gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud, de bepalingen en voorschriften erin opgenomen, te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

B. De koper is ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden tot het betalen van de volgende kosten:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de

privatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten. Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overdragen. Anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

De kosten die de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, gehouden is te betalen zijn bij de koper tot op heden nog onbekend. Er zal niet afgeweken worden van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten tussen verkoper en koper.

C. De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, **gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen;**
- overeenkomstig artikel 3.94 §5 van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

De koper bekommt het gebruik en genot van het bij deze overdragen goed na betaling van de koopsom en de kosten.

D. Het eventueel aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Toepassingsgebied

Artikel 1.

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

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

2. 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 borggen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

3. Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;

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

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

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

4. 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.

5. 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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten.

De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere

verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

6. Biedsystemen

Artikel 10.

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

Plafond (bereikt)

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

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

7. Gevolgen van een bod

Artikel 11.

Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

Artikel 12.

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

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

8. Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

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

9. Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder 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 bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

10. 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden 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).

11. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16.

De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

12. 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.

13. 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 verkoopvoorwaarden 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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 borggen 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 Burgerlijk Wetboek).

19. 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.

20. Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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:

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

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), 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.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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 en een half percent (12,50 %).

Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenviertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), 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.

21. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Artikel 25bis – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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 en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

De hoogst weerhoudenieder 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.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen

betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter – lastens de verkoper

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

22. Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

23. 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.

24. 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 rechtelijke 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. 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling 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.

25. 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 Patrimoniumadministratie 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.

26. 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.

SLOTBEPALINGEN

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften.

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL,

Opgesteld ten kantore van notarissen Peeters & Hermans te 2222 Heist-op-den-Berg (Itegem),

Schoolstraat 11, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, aanwezig of vertegenwoordigd zoals gezegd, met mij, notaris, getekend.