

**VERKOOPSVOORWAARDEN
GEDEMATRIALISEERDE OPENBARE VERKOOP
(BIDDIT.BE)**

CARNEGIELAAN 16 TE 3500 HASSELT

[...]

eerste blad

Op heden, achtentwintig maart tweeduizend vierentwintig, ben ik, **Samuël VAN DER LINDEN**, notaris te Diepenbeek, op verzoek van de hierna genoemde verzoeker, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de gedematerialiseerde openbare verkoop van het hierna beschreven onroerend goed, dewelke openbare verkoop overeenkomstig artikel 1193 van het Gerechtelijk Wetboek zal plaatsvinden en voor dewelke gebruik gemaakt zal worden van het platform biddit.be.

Identiteit van de verzoeker:

[...]

Dewelke verzoeker mij, notaris, verzoekt over te gaan tot de gedematerialiseerde openbare verkoop (hierna ook "online verkoop" genoemd) van het hierna beschreven onroerend goed,

[...]

De 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

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Kantoor "VAN DER LINDEN & VLEUGELS, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN", te 3590 Diepenbeek, Steenweg 75;

Telefoonnummer: 011/455.300;

E-mailadres kantoor: not@riaat.be

E-mailadres dossierbeheerder: lore.not@riaat.be

BESCHRIJVING VAN HET GOED

Stad Hasselt, zevende afdeling

Een **woonhuis** met aanhorigheden op en met grond te **Hasselt, Carnegielaan 16**, gekadaastreerd zowel volgens titel als thans, volgens uittreksel, uitgereikt op dertien juni tweeduizend drieëntwintig, sectie G, nummer 81 R 2 P0000, voor een oppervlakte van negen are twaalf centiare (09a 12ca).

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale

gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden wordt enkel het onroerend goed 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.

tweede blad

EIGENDOMSOPSPRONG

[...]

PUBLICITEIT

Ter bekendmaking van de biedingsperiode zal er gedurende tenminste vier weken voorafgaand aan de aanvang van de biedingsperiode publiciteit gevoerd worden.

De verzoekende partij machtigt ondergetekende notaris om deze publiciteit te voeren via de door hem meest geschikt geachte kanalen, alsook om, na de verkoop, het resultaat op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

Onderhavige verkoop zal worden bekendgemaakt via het internet, op de websites van onder andere www.notaris.be/immo, www.zimmo.be en www.biddit.be.

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **tweehonderdveertigduizend euro (€ 240.000,00)**.

MINIMUMBOD

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag zes mei tweeduizend vierentwintig, om veertien uur (14u00)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag veertien mei tweeduizend vierentwintig, om veertien uur (14u00)**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag zestien mei tweeduizend vierentwintig om veertien (14u00)**.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Voor deze online verkoop wordt de mogelijkheid om te bieden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering uitdrukkelijk uitgesloten.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden in samenspraak met het notariskantoor na telefonisch contact te hebben opgenomen.

Ondergetekende notaris behoudt zich het recht voor de bezoekregeling te wijzigen in het belang van de verkoop.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De kopende partij wordt eigenaar van het goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

GENOT - GEBRUIK

Het goed is niet verhuurd en is vrij van gebruik.

De kopende partij zal het genot van het goed verkrijgen nadat zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de kopende partij het goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Zij mag evenwel op haar 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 zij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de kopende partij er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra zij 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 vervalddag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

VOORKOOPRECHTEN EN RECHT VAN WEDERINKOOP

In zoverre kon worden nagegaan maakt voorbeschreven goed niet het voorwerp uit van enig recht van voorkoop of wederinkoop uit hoofde van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 of de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch inzake zeehavens, stadsvernieuwingsprojecten, integraal waterbeleid, natuurbehoud en natuurlijk milieu, ruilverkaveling of andere.

derde blad

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.

Overigens kan een vordering tot vernietiging van de verkoop op grond van koopvernietigende gebreken door de kopende partij niet worden ingesteld wat betreft verkopen die op rechterlijk gezag geschieden, zoals de onderhavige.

Dergelijke verkopen geven evenmin aanleiding tot vernietiging wegens benadeling.

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 kopende partij, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

GEMEENHEDEN

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

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

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

vierde blad

VERPLICHTE VERZEKERING TIENJARIGE AANSPRAKELIJKHEID VAN ARCHITECTEN, AANNEMERS EN ANDERE DIENSTVERLENERS IN DE BOUWSECTOR

Voor zover kon worden nagegaan bestaat er geen verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van éénendertig mei tweeduizend zeventien betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten, en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na één juni tweeduizend achttien.

ASBESTINVENTARISATTEST

Op het goed bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór tweeduizend en één zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest, opgemaakt in datum van zeven juli tweeduizend drieëntwintig, met de unieke code 20230707-000313.000, waarvan de samenvattende conclusie luidt als volgt:

"Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal, 0 Beperkingen, 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren".

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de kopende partij overhandigd worden op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, doch ten vroegste nadat zij de koopprijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten betaald heeft.

VERKLARINGEN IN VERBAND MET DE STEDENBOUW

1. Algemeen

Aangezien er reeds meer dan éénendertig dagen vóór heden in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd werd dat de gemeente Hasselt beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zijn de bepalingen met betrekking tot de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering in datum van vijftien mei tweeduizend en negen, reeds volledig van toepassing.

Dienvolgens verklaart ondergetekende notaris-minuuthouder dat:

- er voor voorbeschreven onroerend goed in datum van zeven december negentienhonderd drieënzeventig, onder referte 1973/00406, een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt, strekkende tot het bouwen van een woning;
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorbeschreven onroerend goed de volgende is: woongebied (volgens het gewestplan "Hasselt-Genk" goedgekeurd in datum van drie april negentienhonderd negenenzeventig) en is zelfde goed gelegen binnen het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk", goedgekeurd in datum van twintig juni tweeduizend veertien;
- het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- er op voorbeschreven onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals voorzien in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- voor voormeld goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Het stedenbouwkundig uittreksel dat op vijftentwintig oktober tweeduizend drieëntwintig voor voorbeschreven goed werd verleend, hetzij minder dan één jaar vóór heden, zal aan de kopende partij overhandigd worden op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Ondergetekende notaris-minuuthouder verwijst bovendien naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende de werken, handelingen en functiewijzigingen die niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige

handelingen mag verrichten.

Voor zover kon worden nagegaan, beschikte de eigenaar over alle benodigde vergunningen en toelatingen, steeds wanneer zij vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd aan voorbeschreven goed, heeft zij de werken steeds conform deze vergunningen uitgevoerd en zijn er ook geen stedenbouwkundige overtredingen die door vorige eigenaars zouden begaan zijn.

2. Klassering - bescherming

Voor voorbeschreven goed is geen voorlopige of definitieve bescherming als monument, stads- of dorpsgezicht, landschap of archeologisch patrimonium van toepassing.

3. Inventaris onroerend erfgoed

Voorbeschreven goed is niet opgenomen in enige Inventaris Onroerend Erfgoed.

4. Leegstand - verwaarlozing

Voorbeschreven goed werd niet opgenomen in een inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen of van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De verkoper werd evenmin door een administratie gewaarschuwd dat voorbeschreven goed, behoudens gegronde betwisting, op één van deze inventarissen zou gezet worden.

Evenmin is het goed onderworpen aan een heffing op leegstand, zoals bedoeld door het decreet van veertien oktober tweeduizend zestien, noch werd de verkoper gewaarschuwd dat het aan dergelijke heffing onderworpen zou worden.

5. Planbatenheffing

Voor zover kon worden nagegaan is met betrekking tot voorbeschreven goed geen planbatenheffing verschuldigd.

6. Bosdecreet

Voorbeschreven goed is, voor zover kon worden nagegaan, niet onderworpen aan de bepalingen van het Bosdecreet van dertien juni negentienhonderd negentig.

7. Woningkwaliteitsbewaking

Na consultatie door ondergetekende notaris-minuuthouder van het register van herstellvorderingen, waarvan sprake in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, is gebleken dat dit register geen informatie bevat over voorbeschreven goed.

VERKLARINGEN IN VERBAND MET DE BODEM

Voor zover kon worden nagegaan is of was op de grond, voorwerp van onderhavige akte, geen risico-inrichting gevestigd, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het decreet van zeventwintig oktober tweeduizend en zes betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna: Bodemdecreet). Het goed maakt derhalve geen risico-grond uit.

Met betrekking tot voorbeschreven goed werd op dertien

december tweeduizend tweeëntwintig door de OVAM een bodemattest uitgereikt, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

RISICOZONE VOOR OVERSTROMINGEN - CODEX INTEGRAAL WATERBELEID

Ondergetekende notaris-minuuthouder verklaart dat voorbeschreven onroerend goed -voor zover hij dit kon nagaan- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen, zoals bedoeld in artikel 129 van de wet van vier april tweeduizend veertien betreffende de verzekeringen, noch in overstromingsgevoelig gebied of in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, zoals bedoeld in de codex integraal waterbeleid van vijftien juni tweeduizend achttien.

Uit een opzoeking op de website www.waterinfo.be/watertoets is voorts nog gebleken dat het goed volgende scores heeft:

P(erceel)-score: A - geen overstroming gemodelleerd;

En G(ebouwen)-score: A - geen overstroming gemodelleerd.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Ondergetekende notaris wijst de kopende partij op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van vijftwintig januari tweeduizend en één betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, krachtens hetwelk de vervreemder van een onroerend goed het postinterventiedossier dient over te maken aan de nieuwe eigenaar(s).

Op de vraag dienaangaande door ondergetekende notaris-minuuthouder gesteld, heeft de verkoper verklaard dat tot op heden geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moest opgemaakt worden, zodat tot op

heden geen dergelijk dossier voorhanden is met betrekking tot het verkochte goed.

STOOKOLIETANK

Noch in, noch op voorbeschreven onroerend goed bevindt zich enige stookolietank, ondergronds, noch bovengronds.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT RESIDENTIËLE GEBOUWEN

Overeenkomstig artikel 9.2.3 van het besluit van de Vlaamse Regering van negentien november tweeduizend en tien houdende algemene bepalingen over het energiebeleid, werd met betrekking tot voorbeschreven goed een energieaudit uitgevoerd door de heer Wout GORISSEN, energiedeskundige. Hiervan werd een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen met betrekking tot dit goed opgemaakt in datum van éénentwintig juni tweeduizend drieëntwintig, met referte 20230621-0002924977-RES-1.

Dit energieprestatiecertificaat zal aan de kopende partij overhandigd worden op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, doch ten vroegste nadat zij de koopprijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten betaald heeft.

RENOVATIEVERPLICHTING

De kopende partij wordt gewezen op de verplichting om gebouwen met een EPC label dat hoger is dan D, binnen de vijf (5) jaar na de verwerving ervan derwijze te renoveren dat een EPC label van D of beter wordt behaald, en op de hoge administratieve geldboetes die worden opgelegd bij het miskennen van deze verplichting.

In dat verband merkt ondergetekende notaris op dat aan voorbeschreven goed volgens het hiervóór vermelde energieprestatiecertificaat het label F werd toegekend, zodat er voor dit goed wel degelijk een renovatieverplichting bestaat.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

Met betrekking tot de elektrische installatie van voorbeschreven goed, heeft de verkoper op elf juli tweeduizend drieëntwintig voor het laatst een controlebezoek laten uitvoeren overeenkomstig afdelingen 6.5.1 en 6.5.2 van het (nieuw) Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. Hiervan werd een verslag opgemaakt door ACA vzw.

Het verslag -waaruit blijkt dat er inbreuken op voormeld Reglement zijn vastgesteld- zal aan de kopende partij overhandigd worden op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, doch ten vroegste nadat zij de koopprijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele intresten betaald heeft.

zesde blad

Partijen verklaren te weten dat de werken om deze inbreuken te doen verdwijnen zonder vertraging moeten worden uitgevoerd en dat alle gepaste maatregelen moeten genomen worden opdat deze inbreuken geen gevaar vormen voor de personen of de goederen. Het Reglement bepaalt tevens dat het nazicht op de verdwijning van de inbreuken door hetzelfde organisme moet worden uitgevoerd als datgene dat het controlebezoek heeft uitgevoerd en dat ingeval geen gevolg wordt gegeven aan het in orde brengen van de installatie, de Federale Overheidsdienst die Energie onder zijn bevoegdheid binnen een termijn van één jaar door voormeld controle-organisme wordt ingelicht van het bestaan van inbreuken.

De kopende partij wordt erop gewezen dat de elektrische installatie om de vijftienvijftig jaar sowieso aan een controle onderworpen moet worden.

ROOKMELDERS/BRANDETECTIE

De verkopende partij verklaart dat het goed niet werd uitgerust met één of meer conform de geldende regelgeving geplaatste rookmelders, noch met een gekeurd en gecertificeerd branddetectiesysteem.

De kopende partij zal het goed zelf moeten uitrusten met voldoende rookmelders dan wel met een branddetectiesysteem, teneinde te voldoen aan de thans geldende wetgeving, dit ter volledige vrijwaring van de verkopende partij.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

Na ingelicht te zijn over de Nieuwe Pandwet van elf juli tweeduizend dertien wordt hierbij namens de eigenaar verklaard dat:

- er zich in of op voorbeschreven goed geen roerende goederen bevinden die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in voorbeschreven goed die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN

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

De verkopende partij is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief

wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

De kopende partij zal, vanaf haar ingenottreding (tenzij de wet haar er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op haar naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Zij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkopende partij hiervoor niet meer kunnen aangesproken worden.

BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het goed worden -berekend van dag tot dag- door de kopende partij gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf haar ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkopende partij voor het lopende jaar.

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 verkopende partij, de kopende partij, elke bieder, ongeacht of hij/zij 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 bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich te wenden tot één van de vorige bieders, 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 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 kopende partij en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de kopende partij 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 vijf (5) minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met vijf (5) minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door één of meerdere van deze bieders nog een bieding wordt uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande verlenging met vijf (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 vierentwintig uur (24u00) van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

BIEDSYSTEMEN

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

GEVOLGEN VAN EEN BOD

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

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

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

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

aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

negende blad

De notaris stelt vervolgens de eigenaar in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de eigenaar dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de eigenaar 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 kopende partij worden vastgesteld.

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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 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 Gerechdelijk 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 KOPENDE PARTIJ**

tiende blad

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

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

Artikel 17. De kopende partij 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/zij het ontruimen en ter beschikking stellen van de kopende partij binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de kopende partij. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij/zij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem/haar bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de kopende partij (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 kopende partij, onverminderd haar 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 kopende partij. Hij/Zij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij/zij 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/zij 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/zij zich sterk heeft gemaakt, dewelke persoon alsdan de kopende partij is. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt de bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan en dus zelf de kopende partij te zijn.

AANWIJZING VAN LASTGEVER

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

BORG

Artikel 22. Iedere bieder of kopende partij moet op zijn/haar 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 verdere opgave van enige andere reden.

HOOFDELIJKHEID - ONDEELBAARHEID

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de kopende partij, op degenen die voor de kopende partij geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de kopende partij bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij/hij 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 kopende partij te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

PRIJS

Artikel 24. De kopende partij 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 kopende partij.

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

De kopende partij 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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (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 procent (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 vijftachtig 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);

twaalftde blad

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de kopende partij

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, abatement), 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 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.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper. Volgende kosten dient de kopende partij bijkomend te dragen: kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de verkopende partij

De verkopende partij 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 kopende partij kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen haar koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die zij tegen de eigenaar zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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-kopende partij wordt

gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

NALATIGHEIDSINTERESTEN

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de kopende partij, 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 kopende partij, 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 eigenaar 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 kopende partij,
- hetzij het goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven kopende partij te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de eigenaar bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven kopende partij en van degenen die samen met haar gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de eigenaar aan de kopende partij 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 kopende partij gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de eigenaar toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De eigenaar geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de kopende partij verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien de eigenaar kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven kopende partij 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.

Indien de eigenaar dus kiest voor een nieuwe verkoop, houdt dezelfde notaris 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 kopende partij, 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 kopende partij 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 vervalddag 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 kopende partij aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om haar 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 kopende partij 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 kopende partij verplicht het verschil te betalen tussen haar 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 eigenaar of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven kopende partij 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 haar 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 haar tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe kopende partij worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van haar koopprijs die de eigenaar toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de eigenaar 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 eigenaar, 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 eigenaar, een kopende partij of een andere tussenkommende 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 eigenaar 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 kopende partij: 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 kopende partij.
- 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 bidit.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 kopende partij 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.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Op zicht van de door de wet vereiste stukken bevestigt ondergetekende notaris-minuuthouder de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de comparante-natuurlijke persoon.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door notaris Samuël VAN DER LINDEN, te Diepenbeek.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt en verleden te Diepenbeek, ter studie.
En na toelichting door ondergetekende notaris van de gehele akte, evenals integrale lezing van de vermeldingen waarvan sprake in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet op het Notariaat, en van de eventueel ten opzichte van het vooraf aan comparante medegedeelde ontwerp nog aangebrachte wijzigingen, welke [...] verklaard heeft minstens vijf werkdagen vóór heden een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben, namelijk op zeventwintig september tweeduizend drieëntwintig heeft comparante samen met mij, notaris, getekend.

(Volgen de handtekeningen)