

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Op dertig september ga ik, Nathalie Claes, notaris met standplaats te Scherpenheuvel-Zichem, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online openbare verkoop, in uitvoering van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek, van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van de beslagleggende schuldeiser:

VOORAFGAANDE UITEENZETTING:

1. Identiteit van de beslaglegger.

Hierna genoemd de ‘verzoekende partij’.

2. Identiteit van de beslagene.

Hierna samen genoemd de ‘beslagene’ of de ‘verkoper’.

3. Beslagprocedure.

VERKOOPSVORWAARDEN:

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

Contactgegevens van het notaris kantoor.

Notariskantoor geassocieerde notarissen Timmermans, Meuris en Claes

Molenstraat 46

3270 Scherpenheuvel-Zichem

013/77.23.00

notaris@3270notaris.be

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Beschrijving van het onroerend goed.

De volle eigendom van:

GEMEENTE BEKKEVOORT, eerste afdeling

Een handelspand met woonst op en met grond en aanhorigheden gelegen Staatsbaan nummer 237, gekadastrerd volgens titel wijk B nummer 1/G/4 en volgens kadaster wijk B nummer 0001/G4/P0000, voor een oppervlakte volgens titel en kadaster van veertien are vier centiare (14 a 4 ca).

Wel gekend door de kandidaat-kopers.

Hierna genoemd “**het goed**”.

Eigendomsoorsprong.

De kandidaat-koper zal zich tevreden stellen met deze eigendomsoorsprong en geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van deze akte.

Hypothecaire toestand.

De goederen worden 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.

Pandwet.

De verkoop wordt gedaan onder de verplichting voor de verkoper het goed vrij en zuiver te maken van alle opname in het pandregister betreffend de ingelaste meubilaire goederen of goederen die onroerend per bestemming geworden zijn.

Melding wordt hier gemaakt van de wet van 11 juli 2013, die sedert 1 januari 2018 de notaris toelaat om het pandregister te raadplegen naar aanleiding van de verkoop van onroerende goederen. Ondergetekende notaris heeft het pandregister op 9 september 2024 geraadpleegd waaruit geen resultaat blijkt.

Instelprijs.

De instelprijs bedraagt **tweehonderdtachtigduizend euro (€ 280.000,00)**.

Minimumbod.

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 25 november 2024 om 10 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 3 december 2024 om 10 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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 Timmermans, Meuris & Claes te Scherpenheuvel-Zichem op dinsdag 10 december 2024 om 18 uur.

Bezoeken.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10 tot 12 uur, en dit vanaf zaterdag 9 november 2024 tot en met zaterdag 30 november 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.

Publiciteit

Conform artikel 1582 Ger. W meldt ondergetekende notaris dat de publiciteit als volgt zal worden gevoerd:

1) Gepriete publicatie in de insluiter, getiteld "NOTARIS.BE", in Het Nieuwsblad en De Standaard regio Vlaams Brabant

2) DIGITAAL

*Foto-reportage (binnen- en buitenbeelden)

*Grondplan (schatting en berekening bewoonbare oppervlakte)

*Virtueel Bezoek (360°)

*Aanplakking verkoopbord

*Zimmo

*Input/Upload documenten, foto's, virtueel bezoek, pand op alle sites

*Digital pandbrochure

*Digitale affiche

*Social Media Video

3) MEDIA SUPPORT

*E-mailing Zimmo

*Boost-Ranking van uw vastgoed op Zimmo

*Uw aanbod draait mee in de carrousel op de nieuwssite van het Nieuwsblad – De Standaard- Het Belang van Limburg

*Retargeting van uw pand op sociale Media en Mediahuis nieuwssites

Eigendomsoverdracht.

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

Genot – Gebruik.

De kandidaat-koper bekommt de eigendom vanaf de definitieve toewijs en het genot door het persoonlijk gebruik vanaf de dag van betaling van de koopprijs met alle onkosten en aankeven.

Het bij deze verkochte goed is niet verhuurd noch de gevels voor reclamedoeleinden.

Koopkosten.

De kandidaat-koper zal de kosten betalen overeenkomstig het algemeen lastenkohier.

Indien de prijs niet hoger is dan vijftienduizend euro wordt het kostenpercentage bepaald op zevenendertig procent (37 %) Indien de prijs hoger is dan vijftienduizend euro, doch niet hoger dan dertigduizend euro wordt het kostenpercentage bepaald op vierentwintig procent (24%)

Indien de kandidaat-koper voldoet aan de voorwaarden voor vrijstelling of vermindering van verkoopbelasting zal deze worden in mindering gebracht op hoger vermeld kostenpercentage zoals bepaald in het algemeen lastenkohier.

Voorkoop- of voorkeurrechten.

Voorschreven goed is, voor zover bekend, niet bezwaard met een voorkoop- of voorkeurrecht

Staat.

Het goed wordt verkocht onder waarborg als naar recht in de staat waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken, zonder dat de verkopende partij tot vrijwaring zou gehouden zijn en dit in afwijking van artikel 1641 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Dit wil zeggen dat de verkopende partij enkel kan worden aangesproken over gebreken die hij zelf kende, doch welke voor de kopende partij bij de bezichtiging niet zichtbaar waren. Voor voorschreven goed is er, voor zover bekend, geen kennis van verborgen gebreken.

Het goed wordt verkocht zonder waarborg, vanwege de verkopende partij, voor de aard van de grond of de hoedanigheid van de constructies.

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

Het goed wordt verkocht zonder waarborg voor de vermelde (grond)oppervlakte, al bedroeg het verschil meer dan één/twintigste wat winst of verlies voor de kopende partij zal wezen.

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

De uiteindelijke koper aanvaardt het goed uitdrukkelijk met alle erin en erop aanwezige roerende goederen of voorwerpen, rommel en dergelijke, zonder enig verhaal tegen de verkopende partij of zijn schuldeisers wegens vergissing in de beschrijving van het goed en voor kosten van opruiming of kosten van enigerlei aard.

Verplichte verzekering voor de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector

Er is, volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, geen verzekering

zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, vermits er geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

Erfdienstbaarheden.

Het eigendom wordt verkocht met alle actieve en passieve, voortdurende en niet-voortdurende, zichtbare en niet-zichtbare erfdienstbaarheden.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens volgende erfdienstbaarheid vermeld in de eigendomstitel:

“... behoudens deze die gebeurlijk staan afgebeeld op het plan opgemaakt door landmeter Cnops te Heverlee op zes november negentienhonderd tweeëntachtig, dat gehecht is gebleven aan een akte verleden voor notaris Brys te Diest op tien januari negentienhonderd vierentachtig.”

De verkoper verklaart dat de garages aan de achterzijde van voorschreven goed slechts toegankelijk zijn over het naastgelegen eigendom, Bekkevoort, Staatsbaan 237, doch dat hiertoe GEEN erfdienstbaarheid gevestigd is.

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 clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Brandverzekering.

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de kandidaat-koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de dag waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit.

De kandidaat-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.

Belastingen.

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

Attesten.

A. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er op het bij deze te koop gestelde goed een bovengrondse stookolietank van minder dan 5000 liter aanwezig is, waarvoor volgens de nieuwe Vlarem

II-wetgeving gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 27 januari 2009 en inwerking getreden op 1 maart 2009 geen keuring meer noodzakelijk is.

De verkoper verklaart dat er een ondergrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van 4.000 liter. De koper erkent de exacte ligging van deze tank te kennen.

De verkoper verklaart dat deze tank conform de bepalingen van Vlarem II buiten gebruik werd gesteld, geledigd en gereinigd aangezien de verwijdering ervan technisch onmogelijk was. Aan de koper wordt een attest overgemaakt waaruit de reiniging door een deskundige blijkt.

B. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, met een elektrische installatie die **na** 1 oktober 1981 verzwaaard werd en die na de verzwaring het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.

Bij proces-verbaal van 5 mei 2021 werd door VZW BTV vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement. De verkoper beschikt over een termijn van **twalf maanden** vanaf 5 mei 2021 om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren.

De koper erkent door de gevoerde publiciteit een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper zal op zijn kosten binnen voormelde termijn de gebreken aan de installatie laten herstellen en de installatie laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper wordt door de notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na deze herkeuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

C. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen werd opgemaakt overeenkomstig artikel 9.2.3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, op 7 april 2021 met vermelding van de unieke codes:

- 20210407-0002398324-RES-1;
- 20210407-0002398422-RES-1;
- 20210407-0002398429-RES.

De koper wordt voor het verlijden van onderhavige akte op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat door middel van de gevoerde publiciteit. Het energieprestatiecertificaat wordt aan de koper overhandigd na betaling van prijs en kosten door ondergetekende notaris.

Renovatieverplichting

Afhankelijk van de bestemming die de kandidaat-koper aan het pand wenst te geven zullen desgevallend renovatieverplichtingen van toepassing zijn:

*De renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende Energiebesluit. Indien het goed een residentieel gebouw/residentiële bouweenheid is. De kandidaat-

koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder wordt de kandidaat-koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

*Indien het goed een niet-residentieel gebouw is. De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

*als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst;

*enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K;

*centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden;

*Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de kandidaat-koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige

Zonnepanelen

Niet van toepassing op deze verkoop.

D. Postinterventiedossier

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden zijn aan het voormeld verkochte goed werken uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen. De uiteindelijke kopende verklaart door het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing uitdrukkelijk de gevolgen van het ontbreken van het postinterventiedossier op zich te nemen.

E. Rookmelder

De kandidaat-koper erkent door gevoerde publiciteit door de notaris gewezen te zijn op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 uitgerust dient te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of

gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode).

F. Alarmsystemen

Niet van toepassing op deze verkoop.

G. Asbest

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden bevinden zich op het goed een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Er is een asbestinventarisattest aanwezig met unieke code UC: 20240816-000262.000 op 16 augustus 2024.

De kandidaat-koper werd door de gevoerde publiciteit op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventaris-attest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 asbestmaterialen

0 beperking(en)

2 uitsluiting(en)

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

2 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

2 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

2 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden werd er geen nieuw attest afgeleverd en is de toestand niet gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt door de gevoerde publiciteit aan de koper overgemaakt.

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden is er geen asbest aanwezig, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

Administratieve Toestand.

A. Onroerend erfgoed

Ondertekende notaris heeft, op basis van de door hem ingewonnen inlichtingen, betreffende voorschreven goed geen kennis van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken. Ondergetekende notaris informeert de kandidaat-kopers over artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet.

B. Ruilverkaveling

Het goed valt, volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, niet onder de bepalingen van de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen.

C. Risicozone voor overstroming – watertoets – recent overstroomd gebied - oeverzone.

Uit de raadpleging van de digitale kaarten van het Agentschap geografische informatie Vlaanderen, blijkt dat het goed geheel of gedeeltelijk gelegen is:

A. Watertoets

1. **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering en de P-score en G-score (perceel en gebouw) is: Klasse A (*geen overstroming gemodelleerd*).

2. **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied.

3. **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone.

B. Overstromingsgebieden

niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

D. Federale kabels en leidingen informatie meldpunt:

Uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen. Aan de uiteindelijke koper wordt een kopie van het resultaat van de opzoeking overgemaakt.

E. Voorkooprechten

1. Natuurlijk milieu en het natuurbehoud:

Uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris blijkt dat het verkochte goed niet is gelegen binnen: een Vlaams ecologisch netwerk; een Vlaams erkend natuurreservaat en hun 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 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.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur voorzien in artikel 37§1 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu niet van toepassing.

2. De Vlaamse Waterweg nv:

Het goed is niet gelegen in de gedeelten van de bevaarbare waterwegen en aanhorigheden behorende tot het ambtsgebied van de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse Waterweg nv. Het voorkooprecht ten gunste van de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse Waterweg nv is dan ook niet van toepassing op onderhavige verkoop.

3. Integraal waterbeleid:

Het goed is niet geheel of gedeeltelijk gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone, zoals hoger uiteengezet. Het voorkooprecht ten gunste van het Vlaams Gewest is dan ook niet van toepassing op onderhavige verkoop.

4. Vlaamse Codex Wonen:

De verkopende partij verklaart dat de instrumenterende notaris haar de bepalingen aangaande het wettelijk recht van voorkoop, overeenkomstig artikel 5.76 – 5.81 van de Vlaamse Codex Wonen, heeft uiteengezet.

De verkopende partij verklaart **geen** kennis te hebben dat het goed voorwerp van huidige verkoop valt onder toepassing van artikel 5.76 – 5.81 Vlaamse Codex wonen.

F. Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet art.3) Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakte volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheersplan.

- Een beheersplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf ha, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet art.90bis, Besl. VL. Reg. van zestien februari tweeduizend en een). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van art.47 en art.87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheersplan.

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden valt voorschreven goed niet onder de bepalingen van dit decreet.

G. Ruimtelijke ordening – stedenbouwkundige verklaringen.

Informatieverplichting Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna “de Codex” genoemd)

A. Artikel 5.2.1 van de Codex

Aangezien de gemeente waarin het goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister zijn de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Codex van toepassing.

Uit i) een stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente Bekkevoort de dato 1 juli 2024; ii)) het hypothecair getuigschrift, blijkt dat:

1° voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt;

2° het goed gelegen is in woongebied;

3° 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;

4° voor het goed geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° voor het goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd uitgereikt.

6° het betrokken onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of projectbesluit.

B. Artikel 4.2.1 van de Codex

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

C. Verzaking

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex verklaart de kandidaat-koper, door ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wegens miskennis hiervan.

D. Slot

Ondergetekende notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Dat er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies van het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid ervan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en de daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Verklaringen verkoper

Er wordt geen enkele waarborg gegeven dat de gebouwen met de vereiste vergunningen zijn gebouwd.

De verkoop vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdienstbaarheden, onder meer deze voortspuitend uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die het verkochte goed zouden bezwaren.

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

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden werd:

*het oorspronkelijke handelspand met woonst en achterbouw opgericht voor 22 april 1962 wordt, conform artikel 4.2.14 § 1 van de Codex, geacht vergund te zijn.

*niet de nodige stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen verkregen voor de uitgevoerde renovatiewerken, de opsplitsing in verschillende wooneenheden en de garage.

De uiteindelijke koper wordt hiervan op de hoogte gebracht en zal het goed als zodanig aanvaarden. De uiteindelijke koper zal de beslagene, zijn schuldeisers of de instrumenterende notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht, zowel op burgerlijk als op strafrechtelijk vlak.

De kandidaat-koper wordt door ondergetekende notaris geïnformeerd dat het behoud van dergelijke werken strijdig is met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, indien voorschreven woning gelegen is in ruimtelijk kwetsbare gebieden en aanleiding kan geven tot herstelmaatregelen (voor zoveel deze vordering niet verjaard is overeenkomstig artikel 6.1.41§5 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Inlichtingen van de gemeente:

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Bekkevoort in kennis gesteld van de huidige verkoop door de instrumenterende notaris heeft bijkomend geantwoord:

"stedenbouwkundige vergunning: bouwen van een toonzaal voor elektrische toestellen: geweigerd; soort weg waarlangs het perceel gelegen is: secundaire weg type 3; milieu: collectief geoptimaliseerd buitengebied; onbewoonbare en ongeschikte woning: woning op bus C op eerste verdieping, eerste verdieping rechts; leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimte opgenomen sinds 18/08/2023".

Inlichtingen van het agentschap wegen en verkeer:

Het Agentschap Wegen en Verkeer – district Aarschot, in kennis gesteld van de huidige verkoop door de instrumenterende notaris heeft bijkomend advies overgemaakt.

De kopende partij heeft door de gevoerde publiciteit kopie van voormeld schrijven ontvangen en door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing het goed al dusdanig aanvaardt.

Woningkwaliteitsbewaking – Consultatie Register Van Herstelvorderingen

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.

H. Onteigening

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, is voorschreven goed vrij van onteigening door een overheid en bestaat er bij zijn weten geen plan tot onteigening.

I. Leegstaande gebouwen en woningen

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, is het te koop gestelde goed niet geregistreerd in de gemeentelijke inventaris van leegstaande gebouwen, noch in de gemeentelijke inventaris van leegstaande woningen.

Bij email van 10 september 2024 heeft Hartje Hageland laten weten dat een deel van dit pand, namelijk Staatsbaan 237 C ongeschikt is verklaart op 18 juli 2017 en sinds die datum op de Vlaamse Inventaris van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen staat.

Er is een heffingsplicht ten aanzien van de houder(s) van het zakelijk recht voor de woningen op VIVOO. Dat is ofwel een Vlaamse heffing ofwel een gemeentelijke heffing. Als er geen gemeentelijke heffing is en de woning na een jaar nog steeds in VIVOO staat, zult u als eigenaar vanaf dan jaarlijks een Vlaamse heffing moeten betalen, tenzij de inventarisbeheerder u een vrijstelling of opschorting van de heffing heeft toegekend. Het basisbedrag van de Vlaamse heffing is een forfaitair bedrag van 1.100 euro en wordt jaarlijks aangepast aan de spilindex van de consumentenprijzen.

Hebben meerdere personen een zakelijk recht op de woning, dan is elk van hen hoofdelijk verplicht de verschuldigde heffing te betalen. Dit betekent dat een van hen verplicht kan worden om het volledige bedrag van de heffing te betalen. De inventarisbeheerder brengt

elke mede-eigenaar op de hoogte van de opname van de woning in de inventaris. Als u een Vlaamse heffing moet betalen, zal de Vlaamse belastingdienst aan elke mede-eigenaar een aanslagbiljet sturen, waarin ook alle mede-eigenaars zijn opgenomen.

Als u de woning verkoopt, maakt u binnen 30 dagen na de eigendomsoverdracht (datum van het verlijden van de notariële akte) het formulier kennisgeving overdracht zakelijk recht (Word bestand opent in nieuw venster) van een geïnventariseerd pand over aan de inventarisbeheerder. De uiteindelijke koper wordt dan de belastingplichtige.

De heffingen verschuldigd voor het lopende aanslagjaar vallen nog volledig ten laste van de beslagene.

J. Leegstaande bedrijfsruimten

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, is het te koop gestelde goed geregistreerd in de inventaris van verlaten- en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

De heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen is een Vlaamse gewestbelasting die het stedelijk verval wil tegengaan. De opbrengsten van de heffing komen terecht in het Vernieuwingsfonds. Dit fonds geeft financiële steun aan projecten die leegstaande sites nieuw leven inblazen.

Leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten in Vlaanderen worden opgenomen in een inventaris. Die inventaris wordt jaarlijks bijgewerkt. De heffing moet worden betaald in het kalenderjaar dat volgt op de **derde opeenvolgende registratie in de inventaris** (het aanslagjaar).

Wie op 1 januari van het aanslagjaar eigenaar is van het bedrijfsgebouw moet de heffing betalen. Onder bepaalde voorwaarden kunt u **opschorting** van de heffing aanvragen voor:

- nieuwe eigenaars (opschorting van de heffing gedurende 2 jaar)
- leegstaande maar niet verwaarloosde bedrijfsgebouwen
- voorstellen tot vernieuwing
- bodemsaneringsprojecten
- brownfieldconvenanten.

Elke opschorting van de belasting moet u **per aangetekend schrijven** aanvragen bij de beheerder van de inventaris:

Departement Omgeving

Leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

Koning Albert II-laan 15 bus 551

1210 Brussel

De heffing wordt enkel **kwijtgescholden**:

- als u de schrapping krijgt voor het einde van de opschortingstermijn of als u een verlenging of eventueel een aansluitende opschorting krijgt om andere redenen
- en als u in de tussentijd niet verkoopt.

De schrapping moet u aanvragen bij Departement Omgeving, de beheerder van de inventaris.

De eventuele heffingen verschuldigd voor het lopende aanslagjaar vallen nog volledig ten laste van de beslagene.

Bij de **verkoop van een bedrijfsruimte** die is geregistreerd in de inventaris, is de instrumenterende ambtenaar, dit is meestal de notaris, er toe gehouden om binnen 30 kalenderdagen na het verlijden van de akte, bij aangetekend schrijven, het departement op de hoogte te stellen van de overdracht.

Nieuwe eigenaars van een geregistreerde bedrijfsruimte krijgen een opschorting van de heffing **gedurende 2 jaar vanaf de datum van het verlijden van de authentieke**

akte van overdracht. Het departement schrapt de vroegere eigenaar uit de inventaris en betekent aan de nieuwe eigenaar de opschorting van de heffing.

K. Bodemdecreet

a) Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden is of was er op het goed dat voorwerp is van onderhavige akte, **geen inrichting** gevestigd, of wordt of werd **geen activiteit** uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, hierna genoemd 'Bodemdecreet'.

b) De kandidaat-koper erkent door het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, kennis te hebben genomen van de inhoud van het bodemattest dat betrekking heeft op het te koop gestelde goed en afgeleverd werd door de OVAM op 28 juni 2024 overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet.

Dit bodemattest bepaalt:

"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. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. Opmerkingen

1 Voor meer informatie: www.ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.vlaanderen.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."

De kandidaat-koper verzaakt door het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing uitdrukkelijk aan het recht de nietigheid van deze overeenkomst te vorderen op grond van artikel 116,§1 van het Bodemdecreet.

c) Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden is er met betrekking tot het verkochte goed **geen** weet van **bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de kandidaat-koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

De notaris wijst de kandidaat-koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet aanwezig zijn van bodemverontreiniging;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

L. Premies – Verzekering Gewaarborgd Wonen – Verlies Voordelen

1. De kandidaat-kopers worden gewezen op het bestaan van premies, die onder meer terug te vinden zijn op www.premiezoeker.be.

2. De kandidaat-kopers worden gewezen op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De uiteindelijke koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven.

3. De huidige overeenkomst kan een impact hebben op de toekenning of behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen. De partijen worden uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

4. De kandidaat-kopers worden ingelicht over het verlies van het eventueel genoten voordeel van het verlaagd btw tarief van 6 procent indien niet aan de sociale voorwaarden van enige, eigen woning wordt voldaan tot 31 december van het vijfde jaar volgend op de eerste ingebruikneming van de woning die met het verlaagd btw tarief is opgericht of ermee werd verkregen.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

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

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

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° ~~1251-2°~~ van het ~~(oud)~~ Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen

zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 ~~877oud~~ van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtungskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtungsakte 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 vijftig 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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
 - Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend 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 honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
 - Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
 - Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
 - Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderduizend 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);

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 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, 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 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. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – 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.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt ~~van rechtswege~~ plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

C.De definities

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

waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit.

a) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de comparanten aan de hand van opzoeken in het rijksregister en van hun identiteitskaarten en vreemdelingenkaarten.

b) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt ondergetekende notaris op grond van gegevens vervat in het rijksregister en de identiteitskaart dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte, het rijksregisternummer en de woonplaats van de comparanten overeenkomt met deze hierboven vermeld.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro.

Slotbepalingen

De ingeschreven schuldeiser, diegene die een bevel of een bewarend beslag hebben doen overschrijven en de beslagenen, zullen tenminste een maand voor de verkoop aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopvoorwaarden en om aanwezig te zijn bij de toewijzing.

Binnen de acht dagen na voormelde betekening zal melding gemaakt worden op de kant van de overschrijving van het beslag op het hypotheekkantoor met de gevolgen bepaald door artikel 1584 van het Gerechtelijk Wetboek.

Ingeval van geschil over de verkoopvoorwaarden, zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij bij ondergetekende notaris worden aangebracht binnen de acht dagen na voormelde aanmaning.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgeemaakt en verleden te Scherpenheuvel-Zichem

En na gedane voorlezing teken ik, notaris.