

BIDDIT VWD  
Rep. 2023/ 483  
 31-05-2023  
 CaB – P10794

- I. Verkoopsvoorwaarden  
 II. Gewijzigde verkoopsvoorwaarden (mbt aanvang en sluiting van de biedingen)

**I. Verkoopsvoorwaarden**

Het jaar tweeduizend drieëntwintig.

Op éénendertig mei.

Ter studie te 3010 Leuven (Kessel-Lo), Leopold Ruelensstraat 54, bus 1.

Ga ik, notaris **Michael BOES** met standplaats te Leuven (eerste kanton) in aanwezigheid van notaris **Tom WILSENS** met standplaats te Leuven (tweede kanton), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [bidbit.be](http://bidbit.be) van het hierna beschreven onroerend goed.

**OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN:**

\*

Hierna genoemd "*de verkoper*".

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;  
 D. De volmacht(en), indien opgenomen.

**A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

**CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR:**

Notaris Michael BOES

Leopold Ruelensstraat 54/1

3010 Leuven (Kessel-Lo)

Tel.: 016/25.71.22

**BESCHRIJVING VAN HET GOED 1:**

Leuven, tweede afdeling:

Het **woonhuis** met aanhorigheden, op en met grond, gelegen te **3000 Leuven, Blijde Inkomststraat 68**, gekadastraerd volgens titel sectie B nummer 371 G, twee are tweeënveertig centiare, groot en recent kadastraal uittreksel onder **sectie B, nummer 371 L, P0000**, met een oppervlakte van twee are vijfenvijftig centiare (**2a55ca**).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 1.365,00 EUR

Hierna genoemd "*het goed 1*".

**BESCHRIJVING VAN HET GOED 2:**

Leuven, tweede afdeling:

In het appartementsgebouw met aanhorigheden genaamd "**Residentie Justus Lipsius**", op en met grond, gelegen te **3000 Leuven, Bogaardenstraat 78**, gekadastraerd volgens titel sectie B nummer 328 S 2, groot zeven are vijftig centiare, en recent kadastraal uittreksel onder **sectie B, nummer 328 S 2, P0000**, met een oppervlakte van zeven are en vijftig centiare (**07a50ca**):

**1. de garage nummer 8 (G8)**, groot volgens titel ongeveer achttien vierkante meter, gelegen op de gelijkvloers en omvattende:

- a) in privatieve en exclusieve eigendom: eigenlijke garage en poort;  
 b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier duizendsten (4/1000 sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Perceelidentificatienummer: **P0026**

Gekadastreerd als "G8".

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 106,00 EUR

Hierna genoemd "*het goed 2*".

Goed 1 en goed 2 worden samen ook "*het goed*" of "*de goederen*".

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 verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

**DEERTIGJARIGE EIGENDOMSOORSPRONG:**

\*

**INSTELPRIJS:**

De instelprijs bedraagt:

- voor goed 1 te 3000 Leuven, Blijde Inkomststraat 68: zeshonderdttwintigduizend euro (620.000,00 EUR)

- voor goed 2 te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 78: vijftwintigduizend euro (25.000,00 EUR).

**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 09 oktober 2023 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is:

- voor het goed 1: dinsdag 17 oktober 2023 om 14 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

- voor het goed 2: dinsdag 17 oktober 2023 om 16 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

**BEZOEKEN:**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden:

- elke zaterdag van 10 u tot 12 u en dit vanaf zaterdag 09 september 2023 tot en met zaterdag 14 oktober 2023.

- elke dinsdag van 16 u tot 18 u en dit vanaf dinsdag 05 september 2023 tot en met dinsdag 10 oktober.

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

**EIGENDOMSOVERDRACHT:**

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

**GENOT – GEBRUIK:**

De verkoper verklaart dat het goed vrij en niet verhuurd, verpacht of in gebruik door een derde is. Het genot zal aan de koper ter beschikking worden gesteld vanaf volledige betaling van prijs en kosten.

**VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT:**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

**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 erfdiensbaarheden 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.

**GRENZEN – OPPERVLAKTE:**

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

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

**GEMEENHEDEN:**

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

**ERFDIENSTBAARHEDEN:**

Het goed wordt verkocht met alle erfdiensbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn, ook al zijn ze niet bekend.

De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden of bijzondere voorwaarden te hebben toegestaan en er ook geen te kennen.

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.

**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.

**VORDERING TOT VRIJWARING:**

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

**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.

**OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN:**

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de 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 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 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 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.

**GESCHILLEN:**

De verkoper verklaart er geen kennis van te hebben dat omtrent het goed thans enige betwisting of geschil zou bestaan met om het even wie. Hij verklaart dat er omtrent het goed geen dagvaardingen of andere gedinginleidende stukken werden uitgebracht en dat er evenmin gedingbeslissende uitspraken werden gedaan.

**PANDWET:**

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

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

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

**ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN:**

**1. Voor de garage gelegen te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 78: Appartementsmede-eigendom:**

**a) *Statuten:***

De basisakte en het reglement van mede-eigendom, die de statuten van het gebouw vormen, werden verleden voor notaris Ferdinand Ghys te Hoboken op 21 maart 1961, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Leuven op 05 april 1961 boek 9474 nummer 1 en een wijzigde basisakte verleden voor dezelfde notaris op 16 april 1962, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Leuven op 11 mei 1962 boek 9700 nummer 1 ongewijzigd sedertdien volgens verklaring van de verkoper.

Het eventuele reglement van orde en het register van de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars kunnen zonder kosten worden geraadpleegd op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten die voortvloeien uit de voormelde akten, reglementen en beslissingen en is gehouden om ze zelf na te leven en de naleving ervan op te leggen aan al zijn rechtsopvolgers en rechthebbenden ten welke titel ook. Alle akten waarbij persoonlijke of zakelijke rechten op het goed worden toegekend zullen daarom moeten vermelden dat de verkrijgers van die rechten kennis hebben van de voormelde akten, reglementen en beslissingen en dat zij door het loutere feit dat zij titularis van die rechten zijn, gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten die eruit voortvloeien.

Het ondernemingsnummer van de vereniging van mede-eigenaars is 0851.772.440.

**b) *Inlichtingen van de syndicus:***

De syndicus, zijnde De Syncicus te Leuven, werd verzocht om de inlichtingen en documenten van artikel 3.94, § 1 en § 2 van het Burgerlijk Wetboek mee te delen. De syndicus heeft geantwoord per e-mail van 08 mei 2023. Deze e-mail zal aan de koper worden bezorgd. De notaris zal de overdracht melden aan de syndicus.

**c) *Lastenverdeling:***

Er wordt niet afgeweken van de wettelijke bepalingen voor wat betreft de onderlinge verdeling van de gemeenschappelijke lasten.

De koper draagt het bedrag van de in artikel 3.94, § 2, eerste lid, 1°, 2°, 3° en 4° van het Burgerlijk Wetboek vermelde schulden, zijnde:

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

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

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

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

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen.

Overeenkomstig artikel 3.94, § 5, van het Burgerlijk Wetboek:

- is de verkoper schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld;

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

## **2. Ruimtelijke ordening:**

### **a) *Stedenbouwkundige inlichtingen:***

#### **Voor het goed 1: gelegen te 3000 Leuven, Blijde-Inkomststraat 68:**

De verkoper verklaart voor heden een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingen, zijnde het **stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingenformulier** te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen. Deze inlichtingen zullen op [bidit.be](http://bidit.be) worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd. Op basis van deze stedenbouwkundige inlichtingen, de verklaringen van de verkoper en het hypothecair getuigschrift vermeldt de notaris in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dat:

1° er voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed woongebieden is volgens Origineel gewestplan Leuven GWP\_02000\_222\_00023\_00001;

3° het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° het krachtens artikel 4.2.12, § 2, 2° VCRO voor de overdracht verplichte as-buittattest niet is uitgereikt en gevalideerd omdat dat artikel nog niet in werking is getreden.

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

8° het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO.

De verkoper verklaart dat het goed blijkens recent kadastraal uittreksel werd opgericht vóór 22 april 1962 en conform artikel 4.2.14, § 1 VCRO te allen tijde wordt geacht te zijn vergund.

De verkoper verklaart dat het goed niet in een onteigenings- of rooilijnplan ligt en ook niet in een zone vatbaar voor ruilverkaveling.

**Voor het goed 2: gelegen te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 78:**

De verkoper verklaart voor heden een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingen, zijnde het **stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingenformulier** te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen. Deze inlichtingen zullen op [bidit.be](http://bidit.be) worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd. Op basis van deze stedenbouwkundige inlichtingen, de verklaringen van de verkoper en het hypothecair getuigschrift vermeldt de notaris in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dat:

1° er voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt:

Dossiernummer gemeente: B/LEU 116/146	
Archiefnummer: LEU 116/146	
Aard aanvraag: Andere	
Onderwerp: Residence " Juste - Lipse "	
Datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag	08-02-1962
Aard van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag	Vergunning

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed woongebieden is volgens Origineel gewestplan Leuven GWP\_02000\_222\_00023\_00001;

3° het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° er voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° het krachtens artikel 4.2.12, § 2, 2° VCRO voor de overdracht verplichte as-builtattest niet is uitgereikt en gevalideerd omdat dat artikel nog niet in werking is getreden.

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

8° het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO.

De verkoper verklaart dat het goed blijkens recent kadastraal uittreksel werd opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen het gelegen is en conform artikel 4.2.14, § 2 VCRO wordt geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie, wat niet het geval is volgens verklaring van de verkoper.

Voormelde stedenbouwkundige inlichtingen vermelden bovendien nog het volgende onder titel "5. Milieudossiers"

Dossiernummer	M96.006/421				
Type	Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente)				
Exploitant	Iverlek (Iverlek)				
Activiteit	Productie en Distributie van electriciteit				
Betreft	Melding klasse 3				
Aktename	07-03-1996				
Rubrieken					
Rubrieknr.	Omschrijving	Klasse	Vlarebo	Hoeveelheid	Einddatum
12.2.1	Transformator van 160 kVA. Eigenaar derde	3	Nee	160 KVA	-

Dossiernummer	M2010.137				
Type	Melding nieuwe exploitatie klasse 3 (Gemeente)				
Exploitant	Iverlek (Iverlek)				
Activiteit	Distributiecabine elektriciteit				
Betreft	Melding klasse 3				
Aktename	10-12-2010				
Rubrieken					
Rubrieknr.	Omschrijving	Klasse	Vlarebo	Hoeveelheid	Einddatum
12.2.1	Transformator (gebruik van) met een individueel nominaal vermogen van 630 kVA.	3	Nee	-	-

De verkoper verklaart dat het goed niet in een onteigenings- of rooilijnplan ligt en ook niet in een zone vatbaar voor ruilverkaveling.

**b) Conformiteit:**

De notaris deelt mee dat de handelingen vermeld in artikel 4.2.1 VCRO, zoals constructies bouwen of afbreken, hoogstammige bomen vellen, ontbossen en reëliëf- en functiewijzigingen, niet mogen worden verricht zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De verkoper verklaart dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken met betrekking tot het goed overeenkomstig de regelgeving en voorschriften van ruimtelijke ordening zijn geschied en, in de mate dat zij vergunningsplichtig waren, overeenkomstig de uitgereikte vergunningen. De verkoper verklaart bovendien met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van overtredingen op het gebied van ruimtelijke ordening die door iemand anders zouden zijn begaan.

**c) Verzekering tienjarige aansprakelijkheid**

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper voor wat betreft alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf heden.

**3. Onroerend erfgoed:**

**a) Inventarisatie:**

**Voor het goed 1: gelegen te 3000 Leuven, Blijde-Inkomststraat 68:**

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken, maar wel in:

- de inventaris van archeologische zones, namelijk als "Historische stadskern van Leuven" (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11901>).



- de inventaris van bouwkundig erfgoed, namelijk als “Gekoppelde burgerhuizen” (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/116558>”).

De koper verklaart voor heden een uitprint van deze inventarisatie te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen.

De notaris wijst op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie die worden vermeld in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet.

**Voor het goed 2: gelegen te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 78:**

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken, maar wel in:

- de inventaris van archeologische zones, namelijk als "Historische stadskern van Leuven” (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11901>”).

De koper verklaart voor heden een uitprint van deze inventarisatie te hebben ontvangen en er kennis van te hebben genomen.

De notaris wijst op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie die worden vermeld in hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet.

**b) Bescherming:**

**Voor beide goederen:**

De verkoper verklaart dat het goed niet beschermd is krachtens het Onroerenderfgoeddecreet of de wetgeving op monumenten, stads- en/of dorpsgezichten, archeologisch patrimonium of landschappen.

**c) Conformiteit:**

**Voor beide goederen:**

De verkoper verklaart dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken met betrekking tot het goed overeenkomstig de regelgeving en voorschriften van onroerend erfgoed zijn geschied en, in de mate dat zij vergunnings-, toelatings- of machtigingsplichtig waren, overeenkomstig de uitgereikte vergunning, toelating of machtiging. De verkoper verklaart bovendien met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van overtredingen op het gebied van onroerend erfgoed die door iemand anders zouden zijn begaan.

**4. Overstromingsgevaar:**

**Voor het goed 1: gelegen te 3000 Leuven, Blijde-Inkomststraat 68:**

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score:

- “tuinhuis” ID 20589337: score A: geen overstroming gemodelleerd

- “woonhuis” ID 13970975: score D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De overstromingskaarten zullen op biddit.be worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd.

**Voor het goed 2: gelegen te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 78:**

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

De grond heeft P(erceel)-score: B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: A (gebouw ID 14039580) : geen overstroming gemodelleerd

De overstromingskaarten zullen op biddit.be worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd.

**5. Bodem:**

**Voor beide goederen:**

- De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, geen risicogrand is en dat er bij zijn weten geen risico-inrichtingen op gevestigd zijn of waren. Risico-inrichtingen zijn fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die door de Vlaamse Regering werd opgesteld in toepassing van artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart dat in het bij dezen verkochte privaatieve deel geen risico-inrichting is of was gevestigd en dat er in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting is of was gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor het bij dezen verkochte privaatieve deel.

- De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft op 05 april 2023 een **bodemattest** met betrekking tot het goed afgeleverd waarvan de inhoud als volgt luidt:

*"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE :**

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

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

Het bodemattest zal op biddit.be worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd.

- De verkoper verklaart dat hij geen weet heeft of er ooit een bodemonderzoek voor het goed werd uitgevoerd en dat hij verder zelf geen weet heeft van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

- De notaris wijst er verder nog op dat het bodemattest geen garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet van hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet onverminderd van toepassing blijven.

#### **6. Voorkooprecht:**

##### **Voor het goed 1: gelegen te 3000 Leuven, Blijde-Inkomststraat 68:**

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel of wettelijk voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, alsook, in het bijzonder, dat het voorkooprecht van artikel 5.76, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing is.

##### **Voor het goed 2: gelegen te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 78:**

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel of wettelijk voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, alsook, in het bijzonder, dat het voorkooprecht van artikel 5.76, § 1, eerste lid van de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing is, behoudens RVV Vlaamse Wooncode Leegstand. Het voorkooprecht werd evenwel niet aangeboden omdat art. 5.76, § 2, eerste lid bepaalt dat afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen hiervan zijn uitgesloten.

#### **7. Bos- en Natuurdecreet:**

##### **Voor beide goederen:**

De verkoper verklaart dat het goed niet valt onder de toepassing van het Bos- of Natuurdecreet.

#### **8. Leegstand:**

##### **Voor beide goederen:**

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in een of andere inventaris van leegstaande, verkrotte, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosde gebouwen, woningen of bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart dat er hem met betrekking tot het goed geen kennisgeving werd gedaan door de burgemeester in het kader van de opeising van verlaten gebouwen voor daklozen.

#### **9. Postinterventiedossier:**

##### **Voor beide goederen:**

De verkoper verklaart dat er voor het goed geen postinterventiedossier werd opgesteld en bevestigt dat er aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De facturen mbt tot de dakwerken uitgevoerd aan goed 1 (isolatie) zullen aan de koper worden overhandigd.

De verkoper verklaart dat er een postinterventiedossier bestaat voor de gemeenschappelijke delen van goed 2, en dat dit door de syndicus bewaard wordt.

#### **10. Stookolietank:**

##### **Voor het goed 1: gelegen te 3000 Leuven, Blijde-Inkomststraat 68:**

De verkoper verklaart dat er in het goed een bovengrondse **stookolietank** aanwezig is. De verkoper verklaart dat hij het nodige zal doen uiterlijk op het moment van toewijzing om de stookolietank definitief buiten gebruik te stellen dwz. ledigen en vullen met een inert materiaal conform de regelgeving. Dit attest zal op biddit.be worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd.

##### **Voor het goed 2: gelegen te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 78:**

De verkoper verklaart dat er in het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt geen ondergrondse en ook geen bovengrondse stookolietank aanwezig is.

#### **11. Elektrische installatie:**

##### **Voor het goed 1: gelegen te 3000 Leuven, Blijde-Inkomststraat 68:**

Het keuringsattest van ACA vzw, te Roeselare de dato 26 april 2023 bepaalt dat de elektrische installatie van het goed **niet voldoet** aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). Dit attest zal op biddit.be worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd.

De koper is verplicht om zijn identiteit en de datum van deze akte schriftelijk mee te delen aan het erkend organisme dat het voormelde controleonderzoek van de elektrische installatie heeft uitgevoerd. Na deze melding heeft de koper de vrije keuze om een erkend organisme aan te stellen voor een nieuw controleonderzoek om na te gaan of na afloop van de termijn van 18 maanden, te rekenen vanaf heden, de overtredingen zijn verdwenen.

De koper zal de elektrische installatie op zijn eigen kosten en risico regulariseren.

De notaris wijst op de sancties die het AREI voorziet en op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de voorschriften van het AREI.

##### **Voor het goed 2: gelegen te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 78:**

Niet van toepassing

#### **12. Energieprestatiecertificaat:**

##### **Voor het goed 1: gelegen te 3000 Leuven, Blijde-Inkomststraat 68:**

Voor het goed werd een energieprestatiecertificaat (EPC) afgeleverd door Soufiane Bachiri op 16 april 2023 met nummer **20230416-0002867016-RES-1** en een berekende energiescore van 316 kWh/m<sup>2</sup>jaar (energielabel D). Dit certificaat zal op biddit.be worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd.

##### **Voor het goed 2: gelegen te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 78:**

Niet van toepassing.

#### **13. Renovatieplicht:**

##### **Voor het goed 1: gelegen te 3000 Leuven, Blijde-Inkomststraat 68:**

Het goed is een residentieel gebouw.

In voorkomend geval: Het goed moet binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D halen indien dat nog het geval zou zijn en er moet dan een nieuw EPC worden opgemaakt om dit aan te tonen.

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

Er gelden bepaalde uitzonderingen voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder kan er een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht gelden, als de koper binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt. Voor verdere informatie wordt verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

**Voor het goed 2: gelegen te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 78:**

Niet van toepassing.

**14. Asbest:**

Voor het **goed 1** werd een asbestinventarisatetest de dato 14 mei 2023 met nummer 20230514-000160.000 en met als eindconclusie: “asbestveilig”. Dit attest zal op [bidit.be](http://bidit.be) worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd.

Voor het **goed 2** werd een asbestinventarisatetest de dato 25 mei 2023 met nummer 20230525-000473.000 en met als eindconclusie: “asbestveilig”. Dit attest zal op [bidit.be](http://bidit.be) worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd.

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich thans bevindt, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft, en de verkoper wordt dienaangaande van elke verantwoordelijkheid ontslagen.

**15. Register van herstellvorderingen (Vlaamse Codex Wonen):**

De verkoper verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling als vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen rust, zoals ook blijkt uit de opzoeking van de notaris in het register van herstellvorderingen.

**B. Algemene verkoopvoorwaarden**

**Toepassingsgebied**

**Artikel 1.** Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [bidit.be](http://bidit.be) van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

**Toetreding**

**Artikel 2.** De online verkoop op [bidit.be](http://bidit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

**Wijze van verkopen**

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

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

**Artikel 5.** De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;

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

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

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

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://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 verkoopvoorwaarden, 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 bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, 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 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 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 bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR) 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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR) 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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijfduizend euro (5.000,00 EUR).

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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR).

#### **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 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 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° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

#### **Uitdrijving**

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

#### **Sterkmaking**

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

#### **Aanwijzing van lastgever**

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

#### **Borg**

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

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

#### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de

borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **Kosten (Vlaams Gewest)**

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma vijftig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijftig 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.

Voormelde bedragen (onder meer van kosten) en percentages van tarieven zijn onder voorbehoud van wijziging ingevolge wijziging van wetten, decreten en/of richtlijnen van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

**Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)**

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig procent (21,00%), 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 veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijfenzestig procent (17,65%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma nul vijf procent (17,05%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfenzeventig procent (14,75%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Veertien komma dertig procent (14,30%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,95%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,65%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma veertig procent (13,40%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Voormelde bedragen (onder meer van kosten) en percentages van tarieven zijn onder voorbehoud van wijziging ingevolge wijziging van wetten, decreten en/of richtlijnen van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lants 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 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 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 verkoopvoorwaarden.

### **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 verkoopvoorwaarden. 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 schade-loosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopvoorwaarden, 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 verkoopvoorwaarden. 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 verkoopvoorwaarden 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 koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in 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 verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

<b>C. De definities</b>
-------------------------

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, 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, behoudend inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://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](http://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.

#### **D. Volmacht**

\*

#### **SLOTBEPALINGEN:**

##### **1. Verwijzing naar een vroeger verleden akte:**

Als er in deze akte verwezen wordt naar een vroeger verleden akte verklaren en bevestigen de comparanten dat die akte één geheel vormt met deze akte om samen als authentieke akte te gelden en om samen uitvoerbaar te zijn.

##### **2. Bevestiging van identiteit:**

De notaris bevestigt de identiteit van de comparanten aan de hand van de door de wet voorgeschreven stukken.

##### **3. Bekwaamheid:**

De comparanten verklaren de nodige bekwaamheid te bezitten tot het stellen van alle in deze akte vermelde handelingen en niet onderworpen te zijn aan een bevoegdheids- of bekwaamheidsbeperkende maatregel, zoals bewind, collectieve schuldenregeling, gerechtelijke reorganisatie of faillissement.

##### **4. Informatieplicht:**

De comparanten erkennen dat de notaris hen volledig heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en dat hij hen op onpartijdige wijze raad heeft gegeven.

De comparanten erkennen dat de notaris hun aandacht heeft gevestigd op eventuele tegenstrijdige belangen en/of onevenwichtige bedingen en hen heeft meegedeeld dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

##### **5. Voorlezing en toelichting:**

De comparanten erkennen elk een ontwerp van deze akte ontvangen te hebben op 08 mei 2023. Zij verklaren dit als tijdig te beschouwen en er op voorhand grondig kennis van te hebben genomen.

De notaris heeft deze akte integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bedoeld in het eerste en het tweede lid van artikel 12 van de Notariswet en de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp.

De notaris heeft deze akte integraal toegelicht.

**7. Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen):**

Het recht bedraagt honderd euro (100,00 EUR).

**WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

Verleden op voormelde plaats en datum.

Na voormelde voorlezing en toelichting hebben de comparanten samen met ons, notarissen, getekend.

*(volgen de handtekeningen)*

**-VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCRIFT-**

II. Gewijzigde verkoopvoorwaarden (mbt aanvang en sluiting van de biedingen)

**AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN:**

**Voor goed 1:**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 09 oktober 2023 om 11 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 17 oktober 2023 om 11 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

**Voor goed 2:**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 09 oktober 2023 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 17 oktober 2023 om 14 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.