

BIDDIT VWD  
Rep. 2024/  
 23-04-2024  
 VeK – V4631

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op drieëntwintig april.

Ga ik, notaris **Michael BOES** met standplaats te Leuven (eerste kanton) over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.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:**

Stad Leuven, achtste afdeling, Kessel-Lo, tweede afdeling:

Het **administratief gebouw** met aanhorigheden, op en met grond, gelegen te **3010 Leuven (Kessel-Lo), Gemeenteplein 5**, gekadastraerd volgens titel onder grotere oppervlakte onder sectie F, nummers 111H3, 111M3, 123F, 106V en 136M en volgens recent kadastraal uittreksel onder **sectie F, deel van nummer 111N3 P0000**, met een oppervlakte volgens meting van twee are éénennegentig centiare (**2a 91ca**).

Perceelidentificatienummer: **111T3 P0000**

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: nog niet vastgesteld.

Hierna genoemd "*het goed*".

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden 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.

**OPMETINGSPLAN:**

Het goed staat als **lot 1** afgebeeld op het opmetingsplan van landmeter-expert Raf Dehond bij de provincie Vlaams-Brabant de dato 29 juni 2021, dat aan deze akte wordt **gehecht** na "ne varietur" door de comparanten en de notaris te zijn ondertekend. Dit plan zal op biddit.be worden geplaatst en aan de koper worden bezorgd.

De verkoper bevestigt dat dit plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

onder referte **24482/10120** zonder nadien te zijn gewijzigd. De comparanten vragen de overschrijving van het plan in toepassing van 3.30 van het Burgerlijk Wetboek en de vrijstelling van registratie ervan in toepassing van artikel 26, laatste lid, 2° van het Wetboek Registratierechten.

**DEERTIGJARIGE EIGENDOMSOORSPRONG:**

[...]

**INSTELPRIJS:**

De instelprijs bedraagt zeshonderdzevenenzestigduizend euro (**667.000,00 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 10 juni 2024 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 18 juni 2024 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 verkoopsvoorwaarden.

**DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING:**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op dinsdag 25 juni 2024 om 17 uur.

**BEZOEKEN:**

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

- woensdag 8 mei 2024;
- woensdag 15 mei 2024;
- woensdag 22 mei 2024;
- woensdag 5 juni 2024;

telkens tussen 14 uur en 16 uur.

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.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze

bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

**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 verkoopsvoorwaarden 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, behoudens het volgende dat wordt vermeld in voormelde akte verleden voor notaris Talloen te Leuven op 4 november 1983:

*“In een akte van verkoop van een aanpalend eigendom aan de echtgenoten Segers-Smits verleden voor notaris Ignace Maes te Leuven op twintig november negentienhonderdzevenenvijftig staat vermeld:*

*“De thans bestaande uitweg deel uitmakend van het verkochte goed zal ten eeuwigden dage moeten ten dienste blijven van de aanpalende achterliggende eigendommen van de naamloze vennootschap Frans Uyttebroeck en Co, de Paters Salvatorianen en Michaux-Vranckx.”*

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 ge-daan.

**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. Ruimtelijke ordening:**

**a) *Stedenbouwkundige inlichtingen:***

De verkoper verklaart voor heden een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingen, zijnde het **stedenbouwkundig uittreksel** en de vastgoedinformatie van 13 december 2022 en **26 januari 2024**, 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 een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, te weten:
  - op 14 augustus 1975 voor “bureel” met referte KES RO75/152;
  - op 14 december 1992 voor “renovatie gebouw ‘Uyttebroeck’ - achtergebouwen + voorgevel” met referte RO92/531;
  - op 2 april 1998 voor “kappen van bomen” met referte RO1998/0036;
- 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:
  - “woongebieden, gebieden voor dagrecreatie” volgens het gewestplan Leuven van 7 april 1977;
  - “zone voor bijgebouwen/autobergplaatsen, uit het plan gesloten gedeelte, uiterste grens der hoofdgebouwen, uiterste grens der bijgebouwen, zonegrens, zone voor aaneengesloten bebouwing, lichte nijverheid, strook voor binnenplaatsen en tuinen” volgens het bijzonder plan van aanleg ‘K5 Gemeentepark – Vijverpark’ van 7 oktober 1969, hergoedgekeurd op 28 april 2004;
  - en “afbakingslijn regionaalstedelijk gebied Leuven, deelgebied afbakingslijn” volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven’ van 28 juni 2019;
- 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.

Voormelde stedenbouwkundige inlichtingen vermelden bovendien nog:

- dat het goed gelegen is in het gemeentelijk rooilijnenplan ‘Holsbeeksesteenweg’ van 5 november 1985.

Via mail van 22 december 2022 liet de Studiedienst Openbare Werken van de stad Leuven het volgende weten: *“In het originele plan kan u zien dat de gevellijn gevolgd wordt. In ons GIS is de rooilijn echter net binnen het gebouw gelegen (stippellijn). Dit is te wijten aan een opmetingson nauwkeurigheid of verschil tussen basiskaarten; U mag de gevel dus aannemen als rooilijn.”*

Aan de koper zal een kopie van deze mail en het rooilijnplan en -besluit overgemaakt worden.

- voor zover bekend zijn er voor dit perceel milieuvergunningen afgeleverd of milieumeldingen ontvangen.

Geregistreerde vergunningen en meldingen:

**\*Dossiernummer: M2013.001**

Type: VLAREM (Klasse 2)

Exploitant: Provincie Vlaams-Brabant

Activiteit: Provinciaal domein Kessel-Lo

Betreft: *Hernieuwen van een vergunning voor een bestaande inrichting - Vergunningsaanvraag*

Rubrieknummer en omschrijving:

- 3.2.2.a *Hernieuwing: lozen van huishoudelijk afvalwater met een debiet van 1.200 m<sup>3</sup>/jaar in de openbare riolering (afkomstig van het hoofdgebouw, verkeerspark, sportcomplex en groene lotus) (in Vlarebo? Neen)*

- 3.4.1.a *Nieuw: lozen van bedrijfsafvalwater met een debiet tot en met 2 m<sup>3</sup>/h. (in Vlarebo? Neen)*

- 3.6.1 *Hernieuwen van de afvalwaterzuiveringsinstallaties voor de behandeling van huishoudelijk afvalwater: 1 rietveld (in Vlarebo? Neen)*

- 12.2.1 *Hernieuwen van 2 transformatoren met een individueel nominaal vermogen van 160 kVA en 400 kVA. (in Vlarebo? Neen)*

- 15.1.1 *Nieuw: Stallen van 14 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens: 4 tractoren, 2 zitmaaiers, 2 elektrische voertuigen, 1 verreiker en 5 andere zelfrijdende machines. (in Vlarebo? Neen)*

- 15.4.2.a *Nieuw: niet-huishoudelijke inrichtingen voor het wassen van voertuigen en hun aanhangwagens, waarin 9 voertuigen en hun aanhangwagens per dag worden gewassen. (in Vlarebo? Neen)*

- 16.3.1.1 *Nieuw: 1 koelinstallatie voor het bewaren van producten met een vermogen van 2,8 kW en 1 luchtcompressor van 5,22 kW: totaal geïnstalleerde drijfkracht is 8,02 kW. (in Vlarebo? Neen)*

- 16.7.1 *Nieuw: opslagplaatsen voor samengeperste, vloeibaar gemaakte of in oplossing gehouden gassen, in verplaatsbare recipiënten met een gezamenlijk waterinhaltsvermogen van 640 l (opslag van propaan). (in Vlarebo? Neen)*

- 17.3.4.1.b *Hernieuwing van een opslagplaats voor zeer licht ontvlambare en licht ontvlambare vloeistoffen: totale opslag van 300 l benzine. (in Vlarebo? Neen)*
- 17.3.6.1.b *Actualisatie van een opslagplaats voor mazout met een totaal inhoudsvermogen van 2.500 l in een bovengrondse, dubbelwandige tank, ter vervanging van 2 dubbelwandige ondergrondse tanks (- 3.500 l). (in Vlarebo? Neen)*
- 17.3.7.1 *Hernieuwing van de opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 100°C, met een totaal inhoudsvermogen van 760 l: 560 l motorolie + 200 l afvalolie. (in Vlarebo? Neen)*
- 17.3.9.1 *Hernieuwen van een brandstofverdeelinstallatie met 1 verdeel slang. (in Vlarebo? Neen)*
- 17.4 *Opslagplaats van gevaarlijke producten in kleine verpakkingen met een max. opslag 320 l en 1 kg. (in Vlarebo? Neen)*
- 19.3.1.b *Actualisatie van een inrichting voor het mechanisch behandelen en het vervaardigen van artikelen van hout e.d. met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 8,57 kW (- 12,43 kW). (in Vlarebo? Neen)*
- 19.6.2.a *Hernieuwen van een opslagplaats voor hout e.d., met een capaciteit van 100 ton. (in Vlarebo? Neen)*
- 29.5.2.1.b *Hernieuwen van een smederij en inrichtingen voor het mechanisch behandelen van metalen en het vervaardigen van voorwerpen uit metaal met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 17 kW. Deze Vlarebo-activiteit bevindt zich op perceel 08-F-111-H-3. (in Vlarebo? Ja)*
- 29.5.7.1.a.2 *Ontvetten van metalen voorwerpen door middel van : gehalogeneerde oplosmiddelen of oplosmiddelen met een ontvlammingspunt tot en met 55° C in een kleine wasbak met een opvangreservoir van 200 liter. De Vlarebo-activiteit bevindt zich op perceel 08-F-111-N-3. (in Vlarebo? Ja)*
- 43.1.2.b *Actualisatie van de 8 stookinstallaties met een totaal warmtevermogen van 1.976,7 kW: 492 kW + 2x232 kW + 94,7 kW + 740 kW + 86 kW + 65 kW + 35 kW. (in Vlarebo? Neen)*

**\* Dossiernummer: KI.2002.877**

Type: VLAREM (Klasse 1)

Exploitant: Provinciebestuur Vlaams-Brabant

Activiteit: /

Betreft: Exploitatie van een nieuw inrichting – Mededeling klein verandering

Begindatum vergunning: 08-01-2000

Einddatum vergunning: 24-02-2013

**\* Dossiernummer: KI.2002.875**

Type: VLAREM (Klasse 1)

Exploitant: Provinciebestuur Vlaams-Brabant

Activiteit: /

Betreft: Exploitatie van een nieuwe inrichting – aanvraag verandering

Begindatum vergunning: 28-01-1999

Einddatum vergunning: 24-02-2013

**\*Dossiernummer: ARC2017/2484**

Type: Conversie

Exploitant: Uyttebroeck Frans nv

Activiteit: Toevoegen benzineopslag 5000 l OG

Betreft: N.v.t. – Conversie

Rubrieknummer en omschrijving:

- 17.3.4.2°a)2) (in Vlarebo? Ja)

Begindatum vergunning: 31-05-1994

Einddatum vergunning: /

**\* Dossiernummer: ARC2017/2278**

Type: Conversie

Exploitant: Uyttebroeck Frans nv

Activiteit: 5000 l benzine

Betreft: N.v.t. – Conversie

Rubrieknummer en omschrijving:

- 15.5 (in Vlarebo? Ja)

- 17.3.4.2°a)2) (in Vlarebo? Ja)

Begindatum vergunning: 01-01-1907

Einddatum vergunning: /

\* **Dossiernummer: K1.2002.876**

Type: VLAREM (Klasse 1)

Exploitant: Provinciebestuur Vlaams-Brabant

Activiteit: /

Betreft: Exploitatie van een nieuwe inrichting - Afwijking titel VLAREM II

Begindatum vergunning: 01-01-0001

Einddatum vergunning: 30-04-2002

\* **Dossiernummer ARC/KES/24482F0111/00N003**

Type: Conversie

Exploitant: Uyttebroeck en co nv

Activiteit: /

Betreft N.v.t. - Conversie

Rubrieknummer en omschrijving:

- 15.5. (in Vlarebo? Ja)

- 17.3.4.2°a)2) (in Vlarebo? Ja)

Begindatum vergunning: /

Einddatum vergunning: /

Voor zover bekend is of was er een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging.”.

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

**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 reliëf- 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) Splitsing:**

In toepassing van artikel 5.2.2 VCRO in verband met de verdeling van een onroerend goed zonder dat een verkavelingsvergunning is afgegeven, heeft de notaris de gemeente per aangetekende brief van **19 september 2023** omtrent deze verkoop aangeschreven.

De stad Leuven heeft tot op heden niet, en dus niet binnen de wettelijke termijn, geantwoord.

De notaris wijst erop dat er voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

**d) 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.

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

## **2. Onroerend erfgoed:**

### **a) Inventarisatie:**

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

### **b) Bescherming:**

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.

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

Niettegenstaande het feit dat het goed geen geïnventariseerd of beschermd erfgoed betreft in het kader van het Onroerenderfgoeddecreet, heeft het goed wel erfgoedwaarde waaraan de stad Leuven belang hecht. De koper wordt terzake verwezen naar de **nota “Primela. Erfgoedwaarden en randvoorwaarden. Gemeenteplein 5, 3010 Kessel-Lo”**, ter informatie aangeleverd door de dienst bouwen van de stad Leuven, die op biddit.be geplaatst zal worden en aan de koper zal worden bezorgd.

## **3. Overstromingsgevaar:**

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:

- niet 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:

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

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

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

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

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

#### **4. Bodem:**

- De verkoper verklaart dat er op de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichtingen 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.

Wel is het bronperceel 111N3 P000, waarvan het bij deze verkochte goed werd afgesplitst, een risicoground, zodat het hierna gemeld oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd in overeenstemming met het Bodemdecreet.

- De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft op **23 april 2024** een **bodemattest** met betrekking tot het goed afgeleverd waarvan de inhoud als volgt luidt:

*“Deze grond is 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://vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

#### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicoground.*

#### **2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

#### **2.2.1 Historische verontreiniging**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 22.04.2024, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

#### **2.3 ASBESTGERELATEERDE BODEMINFORMATIE**

*Er is een puinlaag aanwezig op het terrein die asbestverdacht is.*

#### **2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

#### **2.4.1 Historische verontreiniging**

**DATUM: 18.11.2010**

**TYPE:** Oriënterend bodemonderzoek

**TITEL:** Oriënterend bodemonderzoek – Provincie Vlaams Brabant – Gemeenteplein 5 te Leuven

**AUTEUR:** Abesim BV

**DATUM: 22.04.2024**

**TYPE:** Oriënterend bodemonderzoek

**TITEL:** Oriënterend bodemonderzoek: Provinciaal domein Provincie Vlaams-Brabant, Gemeenteplein 5, 3010 Leuven

**AUTEUR:** Tauw België NV

*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, behoudens hetgeen voormeld.

- De notaris wijst er verder nog op dat de regels inzake het grondverzet van hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet onverminderd van toepassing blijven.

- De notaris bevestigt dat de bepalingen van afdeling II (overdracht van risicogronden) van hoofdstuk VIII (overdrachten) van het Bodemdecreet werden toegepast.

#### **5. Voorkooprecht:**

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.

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

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

#### **7. Leegstand:**

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.

#### **8. Postinterventiedossier:**

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.

#### **9. Stookolietank:**

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

#### **10. Elektrische installatie:**

Het keuringsattest van Technisch Bureau Verbrugghen VZW de dato **10 september 2019** bepaalt dat de elektrische installatie van het goed **voldoet** aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). Dit attest zal op [biddit.be](http://biddit.be) worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd. De notaris wijst erop dat een nieuwe controle van de elektrische installatie zal moeten worden uitgevoerd door een erkend organisme binnen de **5 jaar** vanaf voormelde keuringsdatum.

#### **11. Energieprestatiecertificaat:**

Voor het goed werd een energieprestatiecertificaat (EPC) afgeleverd door energiedeskundige Koen Verpoorten op 11 september 2023 met nummer **20230911-00019740101-NR-1** en **energielabel X** (onbepaald). Dit certificaat zal op [biddit.be](http://biddit.be) worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd.

#### **15. Renovatieplicht:**

Het goed is een niet-residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed, op basis van de huidige regelgeving, binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m<sup>2</sup>K geplaatst;

2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m<sup>2</sup>K;

3. 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;

4. 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 de overdracht moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

De koper wordt 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](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

#### **16. Asbest:**

Voor het goed werd een asbestinventarisatetest de dato **6 september 2023** met nummer 20230906-000253.000 en met als eindconclusie:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving:*

*Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*4 Asbestmaterialen*

*0 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom:*

*0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*2 Asbestmaterialen Verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen*

*2 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”.*

Dit attest zal op biddit.be worden geplaatst en/of aan de koper worden bezorgd.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. 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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

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.

#### **17. 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.

#### **18. Afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden:**

In afwijking van artikel 15, derde lid van de algemene verkoopvoorwaarden, hierna bepaald onder B., wordt er **geen premie** toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

### **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

#### **Toepassingsgebied**

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

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

#### **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 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 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 bidder of aan tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

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

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

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

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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](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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van “manuele biedingen”), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van “automatische biedingen”).

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

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

#### *Vorrang 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 vijfduizend euro (5.000,00 EUR) 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 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

#### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

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

#### **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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

### **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 of heeft betaald.

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 is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met 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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

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

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de 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 verkoopsvoorwaarden.

### **Nalatigheidsinteresten**

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

### **Sancties**

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – 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 clauses 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 clauses 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 clauses 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<sup>o</sup>, 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<sup>o</sup>, 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 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 megedeeld op [biddit.be](http://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**

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen, elke medewerker van het kantoor van ondergetekende notaris waaronder:

[...]

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Over te gaan tot de vereffening en verdeling van eventuele nalatenschappen waarin het goed betrokken is.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart dat hij geen BTW-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het BTW-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die BTW-belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

#### **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 26 februari 2024. 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 vijftig euro (50,00 EUR).

**WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

Verleden op voormelde datum, in het Provinciehuis van de provincie Vlaams-Brabant, te 3010 Leuven (Kessel-Lo), Provincieplein 1.

Na voormelde voorlezing en toelichting hebben de comparanten samen met mij, notaris, getekend.