

Op negentien juni tweeduizend zesentwintig ga ik, Elisabeth ENEMAN, notaris te Heverlee, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden ...

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

(...)

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Contactgegevens van het notariskantoor.

Notariskantoor Alexis Brusselmans
Lodewijk Engelbertus van Arenbergplein 8
3001 Heverlee
016/30.83.70

marieke@notbrusselmans.be

Artikel 1. Beschrijving van de goederen.

STAD LEUVEN 12° afdeling Heverlee

Een huis met aanhorigheden en tuin, gestaan en gelegen **Broekstraat 41**, gekadaastreerd volgens titel sectie E nummer 2/W/2, voor een oppervlakte van 2 aren 30 centiaren, gekadaastreerd volgens recente kadastrale legger **sectie E, nummer 2W2 P0000**, voor eenzelfde oppervlakte.

Instelpremie.

De bieder die als eerste bod een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een vergoeding gelijk aan één procent (1%) van zijn eerste bod. Deze premie is slechts opeisbaar indien het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen.

Eigendomsoorsprong.

(...)

Artikel 2. Instelprijs.

De instelprijs bedraagt **driehonderdnegentigduizend euro (€ 390.000,00)**.

Artikel 3. 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.

Artikel 4. Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de **aanvang van de biedingen** is **woensdag 7 oktober 2026 om 14 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen** is **donderdag 15 oktober 2026 om 14 uur**, onder voorbehoud van

eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een panne met het internetplatform zoals bepaald in artikel 8 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 5. 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 **vrijdag 23 oktober 2026 om 9 uur.**

De koper zal tot zekerheid van de naleving van zijn verbintenissen de kosten moeten betalen uiterlijk bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing en hiervan het bewijs voorleggen.

Artikel 6. Bezoeken - Publiciteit.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke **zaterdag van 14 tot 16 uur, en dit vanaf zaterdag 12 september 2026 tot en met zaterdag 10 oktober 2026.**

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

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

(...)

Voor deze verkoop zal publiciteit gevoerd worden, vanaf het begin tot het einde van de bezoeken, door wekelijkse advertenties in het Notarisblad Vlaams-Brabant (vrijdag als bijlage bij De Standaard en zaterdag bij Het Nieuwsblad), alsook digitaal op www.biddit.be, www.immoweb.be en op de eigen website van het notariskantoor (notbrusselmans.be).

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren of de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop, evenals om publiciteit te voeren via de door hem meest geschikt geachte kanalen, alsook om zowel de tekoopstelling als het resultaat van de verkoop op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

Artikel 7. Genot - Gebruik.

Het goed is **vrij van gebruik.**

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.

Artikel 8. Voorkoop- of voorkeurrechten.

Volgens inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt bestaat er **geen voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop** met betrekking tot het verkochte goed.

Dit wordt eveneens bevestigd door een opzoeking door ondergetekende notaris op het e-voorkooploket op 10 juni 2026.

Artikel 9. Erfdienstbaarheden.

Volgens inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt zijn er geen erfdienstbaarheden gevestigd in het voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed.

Artikel 10. Mede-eigendom.

Niet van toepassing op deze verkoop.

Artikel 11. Hypothecaire toestand.

De goederen worden verkocht 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.

Artikel 12. Pandwet.

Uit een opzoeking in het pandregister van **13 november 2025** door ondergetekende notaris blijkt dat er geen inschrijvingen bestaan in het pandregister lastens de verkoper.

Artikel 13. Register van herstellvorderingen.

De verkoper verklaart dat er een vordering of veroordeling als vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen rust op het verkochte goed.

Dit wordt eveneens bevestigd door een opzoeking door ondergetekende notaris in het register van herstellvorderingen overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen op **12 mei 2026**.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.50 en 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat op het onroerend goed een **veroordeling** als vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen rust.

Het register van **herstellvorderingen** bevat de volgende informatie over het goed: referte: WI12-LE038 PV nummer: LE.66.RW.103900/2012 datum (aanvankelijk) HV: 23 januari

2013, Broekstraat 41, 3001 Leuven, 24433E0002/00W002, **Herbestemming/Sloop**, dagvaarding uitgebracht: Ja, definitieve veroordeling: Ja.

De koper verklaart geïnformeerd te zijn over de gevolgen van deze herstellvordering.

Uit de brief van de stad Leuven van **30 oktober 2025** blijkt dat de volgende **processen-verbaal met betrekking tot een of meer inbreuken/misdrijven** zijn opgemaakt betreffende het hoger beschreven onroerend goed:

* HV11/0061: **onvergonde opdeling** (ref.: 24062_2013_4080464 en gemeentelijk dossiernummer: 24062/1162/M/HV11/61), vastgesteld bij proces-verbaal de dato 8 november 2012 (nummer: LE.039/2012), vordering instantie: Gemeente, omschrijving: Herstel of stop én uitv. Aanpas.werken de dato 23 januari 2013.

* RO1988/0669 : wijzigen van bestemming van eengezinswoning naar Studentenkamers (ref.: 24062_2005_2576844 en gemeentelijk dossiernummer: 24062/1162/M/RO1988/669), status: lopende, vastgesteld bij proces-verbaal de dato 14 juni 1991 (nummmmer: 1991/040), beslissing parket: vervolging, vordering instantie: Gemeente, omschrijving: betaling geldsom = meerwaarde, datum: 29 juli 1993, rechtbank van eerste aanleg: correctionele rechtbank de dato 26 oktober 1993, besluit: ongegrond / nummer registratie: 66.97.708/91.

Uit het hypothecair getuigschrift, afgeleverd door het tweede kantoor rechtszekerheid blijkt dat omtrent het voormelde onroerend goed overschrijving(en) en/of kantmelding(en) vermeld staat/staan, zoals voormeld.

De voormelde **herstelmaatregel werd tot op heden niet uitgevoerd.**

De ondergetekende notaris wijst partijen op artikel 3.50 van de Vlaamse Codex Wonen. Als er op een roerend of onroerend goed ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in deel 9, titel 2, wordt die verplichting op het ogenblik dat een authentieke akte wordt opgesteld voor de overdracht van een zakelijk recht op het goed, in **een afzonderlijke akte** vermeld. **In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 3.47, tweede lid Vlaamse Codex**

Wonen.

De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur en is ertoe gehouden de grosse af te leveren op zijn verzoek.

De kosten voor het opstellen van de afzonderlijke akte zijn ten laste van de overdrager van het zakelijk recht.

Uit de mail de dato 19 december 2025 van Wonen in Vlaanderen, wooninspectie Vlaanderen blijkt het volgende:

"(...)

Ik verwijs in de eerste plaats naar art.3.50. van de Vlaamse Codex Wonen waarin staat dat: "Als er op een roerend of onroerend goed ten gevolge van een definitieve rechterlijke beslissing een verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren als vermeld in deel 9, titel 2, wordt die verplichting op het ogenblik dat een authentieke akte wordt opgesteld voor de overdracht van een zakelijk recht op het goed, in een afzonderlijke akte vermeld. In die akte wordt ook vermeld dat de nieuwe houder van het zakelijk recht de verbintenis aangaat om, met behoud van de toepassing van de verplichting voor de overtreder, de opgelegde herstelmaatregelen uit te voeren en de eventuele uitvoeringskosten te vergoeden overeenkomstig artikel 3.47, tweede lid. De instrumenterende ambtenaar bezorgt een afschrift van de afzonderlijke akte, vermeld in het eerste lid, aan de wooninspecteur en is ertoe gehouden de grosse af te leveren op zijn verzoek.

De kosten voor het opstellen van de afzonderlijke akte zijn ten laste van de overdrager van het zakelijk recht." Er zal aldus een afzonderlijke akte moeten opgesteld worden waarin bovenstaande bepaling wordt opgenomen en waarin uitdrukkelijk staat vermeld dat de nieuwe eigenaars de herstelmaatregel ook op zich nemen, met behoud van de verplichtingen voor de veroordeelde.

De herstellvordering die bij een uitvoerbaar vonnis werd bevolen is tegenstelbaar aan de nieuwe eigenaar van het pand, die deze herstellvordering dient te ondergaan. Hiertoe vormt de uitspraak een uitvoerbare titel op grond waarvan een daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder de bevolen herstelmaatregel gedwongen kan uitvoeren. Indien de veroordeelde dus alsnog tot uitvoering van de veroordeling tot herstel wenst over te gaan, zal de nieuwe eigenaar dit moeten gedogen.

(...)

Wat het herstel zelf betreft:

De huidige eigenaar is veroordeeld tot herbestemming of sloop van het pand.

Herbestemming houdt in dat er een andere bestemming/functie aan het goed wordt gegeven, waardoor er geen woonfunctie meer is.

De opdeling van het pand gebeurde zonder vergunning, waardoor de wooninspecteur verplicht is om de herbestemming of sloop te vorderen. De wooninspecteur kan immers geen herstel eisen van een illegale toestand van het pand.

Omdat de wooninspecteur enkel herstel van de woningkwaliteit kan eisen, vraagt hij herbestemming naar een andere functie dan wonen. Er is dan geen inbreuk op de woningkwaliteitsnormen meer mogelijk.

Er bestaat echter een alternatieve mogelijkheid om te voldoen aan de herstelmaatregel (dewelke de wooninspecteur niet kan eisen), namelijk door zelf een legale stedenbouwkundige toestand te creëren waarbij ook de woningkwaliteitsnormen (in zoverre het om een woning zal gaan) gerespecteerd worden. Ofwel keert men dus terug naar een eerdere vergunde toestand en brengt men de woningkwaliteitsvereisten in orde, ofwel vraagt men een vergunning aan (voor bvb 1 of meerdere woongelegenheden) en voert men deze vergunning uit, inclusief respect voor de woningkwaliteitsnormen. Het resultaat moet in elk geval een legale toestand zijn, welke weg men ook kiest.

Indien het pand zijn woonfunctie behoudt moet de conformiteit van het pand volledig hersteld worden.

Ik verwijs daarom naar onze website, waar ook de technische verslagen te vinden zijn aan de hand waarvan onze woningcontroleurs de controles uitoefenen:

<https://www.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/conformiteitsonderzoek-en-technisch-verslag> .

Tot slot wens ik nog mee te geven dat de dwangsom niet wordt overgedragen naar de nieuwe eigenaar (...)"

Artikel 14. Maatregelenregister.

Ondergetekende notaris consulteerde op 12 mei 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Artikel 15. Administratieve bepalingen.

A. Stedenbouwkundige voorschriften.

Algemeenheden

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid en het nut om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, en dergelijke meer) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de stad Leuven op 30

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel van de Stad Leuven de dato 30 oktober 2025, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat:

1) Voor zover bekend werd er voor voorschreven goed volgende stedenbouwkundige vergunning of/en omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt: voor het uitbreiden van de woning op 27 oktober 1988 (ref.: 24062_2006_2686728 en gemeentelijk dossiernummer: 24062/10738/B/RO1988/669)

2) De meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed, volgens de benamingen gehanteerd in het plannenregister, is volgens het Gewestplan van Leuven de dato 7 april 1977: woongebieden;

het goed maakt tevens voorwerp uit van een bijzonder plan van aanleg "**H3 Park**" de dato 30 mei 1994 (ref.: BPA_24062_224_00003_00001), bestemming: deels verplichte bouwlijn op rooilijn, deels zonegrens, deels gesloten bebouwing, deels zone voor tuinen.

Het goed maakt tevens voorwerp uit van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de dato 28 juni 2019: "afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven", bestemming: afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Leuven.

3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister (en de verklaring van de

verkoper), **het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO** of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, dan wel een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4) Op voorschreven goed **geen** voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6) Voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" conform artikel 5.6.8, §1 VCRO;

7) Voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakte van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

8) De stad Leuven beschikt over een plannen- en vergunningenregister. De kopende partij verklaart dat hij het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de stad Leuven op **30 oktober 2025**, heeft ontvangen voor het verlijden van onderhavige akte.

9) Bij voormeld inlichtingenformulier geeft de stad Leuven volgende bijkomende informatie omtrent voorschreven goed:

- het goed maakt voorwerp uit van een zoneringsplan, bestemming: **centraal gebied**.

- het goed maakt voorwerp uit van een bescherm waterwinningsgebied "**Abdij-Cadol**" (plan ID: 410), bestemming: zone 3 of de chemische zone, datum besluit: 17 november 1994.

- **onbewoonbare- en ongeschikte woning**: Kamer op bus 0203 op tweede verdieping vooraan rechts tegen de straat, Kamer op bus 0202 op tweede verdieping midden Broekstraat 41 0202, 3001 Leuven, Woning op bus 0103 op eerste verdieping vooraan tegen straat Broekstraat 41 0103, 3001 Leuven. De notaris verklaart op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Het onroerend goed is **opgenomen in de inventaris van**

ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit voor wat betreft kamer op bus 0203 op tweede verdieping vooraan rechts tegen de straat, kamer op bus 0202 op tweede verdieping midden en woning op bus 0103 op eerste verdieping vooraan tegen straat.

De minuuthoudende notaris zal uiterlijk binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf het proces-verbaal van toewijs, de **inventarisbeheerder in kennis stellen** van deze overdracht via het daartoe bestemde **en door de partijen ondertekende formulier**.

- het goed betreft een opgenomen pand in het register van herstellvorderingen, zoals voormeld, adres: Broekstraat 41, 3001 Leuven

- het goed maakt voorwerp uit van een gemeentelijk rooilijnplan "Broekstraat" (ref.: ROO_24062_245_0003_0003). De koper verklaart een kopie van het rooilijnplan te hebben ontvangen.

B. Bodemtoestand.

1. Het goed is, bij weten en volgens opzoeken van ondergetekende notaris, geen risicogrund. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op **4 november 2025**, met referte 20250864879, gezien dit attest ter inzage was op www.biddit.be.

Dit bodemattest bepaalt:

"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 risicogrund is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens".

3. Ondergetekende notaris wijst erop dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

C. Stookolietank.

Bij weten van ondergetekende notaris is er **geen stookolietank** aanwezig in het goed, voorwerp van huidige verkoop.

D. Postinterventiedossier.

Er bestaat bij weten van ondergetekende notaris geen postinterventiedossier voor het verkochte goed. De koper zal hier desgevallend zelf zijn zaak van maken.

E. Elektrische installatie.

Bij weten van ondergetekende notaris is het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid in de zin van artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 24 maart 2026 werd door Ascon - All safety controls echter vastgesteld **dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het reglement.**

Na afloop van een **termijn van 12 maanden** te rekenen vanaf

de datum van het voormelde onderzoek zal door het erkende organisme dat tot dit onderzoek is overgegaan, vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit de kosten van de aanpassingswerken en de herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

F. Energieprestatiecertificaat - Renovatieplicht.

Ondergetekende notaris wijst alle partijen op het feit dat de opmaak van de verschillende attesten gebeurt **op basis van de feitelijke toestand/indeling en dit geenszins betekent dat deze feitelijke toestand/indeling vergund is, gelet op het voorgaande.**

Voor het goed werden geldige energieprestatiecertificaten opgemaakt:

- * met unieke code 20260526-0003877929-RES-1 opgemaakt op 26 mei 2026 (label **F**), voor wat betreft het collectief woongebouw, broekstraat 41 bus 0002, 3001 Leuven.

- * met unieke code 20260526-0003876880-RES-1 opgemaakt op 26 mei 2026 (label **C**), voor wat betreft broekstraat 41 bus 0001, 3001 Leuven.

- * met unieke code 20260526-0003877252-RES-1 opgemaakt op 26 mei 2026 (label **F**), voor wat betreft broekstraat 41 bus 0102, 3001 Leuven.

- * met unieke code 20260526-0003876938-RES-1 opgemaakt op 26 mei 2026 (label **C**), voor wat betreft broekstraat bus 0201, 3001 Leuven.

De inhoud van deze certificaten zullen aan de koper worden meegedeeld via biddit.be.

Er geldt een renovatieplicht voor residentiële gebouwen bij notariële overdrachten in volle eigendom vanaf 1 januari 2023, waarbij de verwerver binnen de 5 jaar vanaf de toewijzing moet renoveren naar (minstens) label D en een nieuw EPC moet laten opmaken, behalve wanneer het gebouw wordt gesloopt binnen de 5 jaar of het gebouw een monument betreft, (deels) beschermd cultuurhistorische landschap, stads- of dorpsgezicht betreft, of is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

G. Waterparagraaf.

Overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de

verzekeringen verklaart de ondergetekende notaris dat volgens inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt dat het hierbij verkochte goed:

- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming; en overeenkomstig het decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid dat het hierbij verkochte goed **niet** gelegen is:

- in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

- in een signaalgebied.

Label

- De grond heeft **P(erceel)-score: A:** geen overstroming gemodelleerd.

- De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m² hebben **G(ebouw)-score: A:** geen overstroming gemodelleerd.

H. Onroerend erfgoed.

Volgens een opzoeking door ondergetekende notaris in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar is gesteld werd het goed niet voorlopig of definitief beschermd en is het niet opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

I. Bosdecreet.

Volgens inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt is het Bosdecreet **niet van toepassing** op het verkochte goed. De koper wordt gewezen op het belang een plaatsbezoek te brengen aan het goed om zich hier zelf van te vergewissen, en desgevallend contact te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos in geval van twijfel.

J. Asbestinventarisatetest.

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Ondergetekende notaris wijst alle partijen op het feit dat de opmaak van de verschillende attesten gebeurt op basis van de feitelijke toestand/indeling en dit geenszins betekent dat deze feitelijke toestand/indeling vergund is, gelet op het voorgaande.

Er werd een **asbestinventarisatetest gemeenschappelijke**

delen met unieke code UC: **20260326-000136.000**, afgeleverd op **26 maart 2026**.

De koper werd vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest via de publicatie op www.biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Niet-asbestveilig

Asbestmaterialen	beperkingen	uitsluitingen
5	0	0

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

2 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

3 asbestmaterialen zorgvuldig beheren"

Er werd een **asbestinventarisatetest** met unieke code UC: **20260326-000144.000**, afgeleverd op **26 maart 2026**.

De koper werd vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest via de publicatie op www.biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Asbestmateriaal	beperkingen	uitsluitingen
1	0	0

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren"

Er werd een **asbestinventarisatetest** met unieke code UC: **20260326-000141.000**, afgeleverd op **26 maart 2026**.

De koper werd vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest via de publicatie op www.biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Asbestmateriaal	beperkingen	uitsluitingen
1	0	0

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
0 asbestmaterialen verwijderen
0 asbestmaterialen maatregelen nemen
1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren"

Er werd een **asbestinventarisatetest** met unieke code UC:
20260326-000142.000, afgeleverd op **26 maart 2026**.

De koper werd vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest via de publicatie op www.biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Asbestmateriaal	beperkingen	uitsluitingen
1	0	0

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen
0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen
0 asbestmaterialen verwijderen
0 asbestmaterialen maatregelen nemen
1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren"

Er is sindsdien geen nieuw attest afgeleverd en de toestand is bij weten van ondergetekende notaris niet gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt bij het proces-verbaal van toewijzing aan de koper overhandigd.

B. Algemene verkoopvoorwaarden.

Toepassingsgebied & definities.

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

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

Voor de toepassing van deze verkoopsvoorwaarden wordt verstaan onder:

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op www.biddit.be is een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder

verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van eender welke juridische reden 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 hem weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen;
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken;
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op www.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 bepalen de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond bereikt

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

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 zal hij, voor wat de voorrangsregel betreft, 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 daaropvolgende 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 proces-verbaal van toewijzing

Artikel 14.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) 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 tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) 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) 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).

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 bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Instelprijs en premie

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

De eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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 BW).

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van 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, dat is verschuldigd zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend, gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12%). Het bedraagt:

- Achtentwintig procent (28%) voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- 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 vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Als het registratierecht 12,5% bedraagt (met name voor goederen in het Brussels of in het Waals Gewest) worden hogervermelde schijven telkens verhoogd met 0,5 %.

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

De hoogst weerhouden bidder moet dit bedrag bij 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 commandeverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld op tien procent (10%) op jaarbasis.

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 - Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom,

intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voorkoop- of voorkeurrechten.

Artikel 30. 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 zou(den) toegekend zijn.

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

Beschrijving - Staat - Gebreken - Grenzen - Oppervlakte - Gemeenheden - Erfdienstbaarheden - Schade aan de grond of ondergrond - Vorderingen tot vrijwaring

Artikel 31 (Beschrijving).

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden wordt enkel het onroerend goed verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of

maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Artikel 32 (Staat van het goed - Gebreken).

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Artikel 33 (Grenzen - Oppervlakte).

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed wordt 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.

Artikel 34 (Gemeenheden).

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

Artikel 35 (Erfdienstbaarheden).

Het goed wordt verkocht met alle erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

Artikel 36 (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.

Artikel 37 (Vorderingen 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.

Mede-eigendom

Artikel 38. De bijzondere verplichtingen met betrekking tot de verkoop van een goed onderworpen aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom worden gepreciseerd in de verkoopsvoorwaarden.

Stedenbouw (Ruimtelijke ordening) - Milieu - Huisvesting - Bodemverontreiniging - Postinterventiedossier - Elektrische installaties - Energieprestatie

Artikel 39. De voorschriften of administratieve richtlijnen inzake stedenbouw, milieu, huisvesting, bodemverontreiniging, overhandiging van het postinterventiedossier, nazicht van de elektrische installatie, of energieprestatie alsook alle bijhorende wettelijke bepalingen worden, overeenkomstig de wet, gepreciseerd in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Eigendomsoverdracht

Artikel 40. De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Genot - Gebruik

Artikel 41. De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen op de wijze en binnen de termijn bepaald in de verkoopsvoorwaarden, 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, pro rata temporis, 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 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.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

Artikel 42. 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

Artikel 43. 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, in voorkomend geval, vanaf zijn ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

Belastingen

Artikel 44. Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het

verkochte goed worden door de koper pro rata temporis 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 integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Waarschuwing

Artikel 45. 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.

Opmerkingen inzake verklaringen door beslagenen.

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

Bevestiging identiteit.

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

Afschrift.

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris.

De instrumenterende notaris licht de partijen in dat een afschrift van huidige akte door hen online raadpleegbaar is op www.naban.be en www.izimi.be.

Partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek een afschrift van huidige akte zal overmaken aan de betrokken partij. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Heverlee, op hogervermelde datum, en door mij, notaris, getekend.