

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG, op vier maart.

Ga ik, Meester **Bernard INDEKEU**, notaris met standplaats te Zoutleeuw, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop (...) over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed.

Deze akte wordt opgemaakt ten verzoeken van:

(...)

Hierna genoemd "de eigenaar(s)" of "de verkoper(s)" of "de verzoeker(s)".

I. VOORAFGAANDELIJK UITEENZETTING - (...)

(...)

II. BESCHRIJVING VAN HET TE VERKOPEN ONROEREND GOED

STAD ZOUTLEEUEW - eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond, gelegen **Schipstraat 8**, gekend volgens titel sectie B, nummer 57/W/2 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 57W2 P0000, voor een oppervlakte van één are twintig centiare (1a 20ca).

Hierna genoemd "het goed".

Oorsprong van eigendom

(...)

III. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Uit een dertigjarige hypothecaire staat afgeleverd de dato 2 mei 2023 en aanvullend hypothecair getuigschrift de dato 12 december 2023 blijkt dat het onroerend goed bezwaard is met volgende inschrijving(en) en bezwarende overschrijving(en):

a) Inschrijvingen:

- De inschrijving genomen op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op 9 september 1997 onder boek 2363 artikel 43, tot zekerheid van een bedrag in hoofdsom van één miljoen zeventienhonderdduizend Belgische Frank (1.700.000,00 BEF) en een bedrag aan bijhorigheden van honderdzeventigduizend Belgische Frank (170.000,00 BEF), in voordeel van de naamloze vennootschap Krefima "Krediet- en Financiële maatschappij", te Antwerpen, tegen (...), krachtens akte lening verleden voor notaris Bernard Indekeu te Zoutleeuw op 25 augustus 1997.

b) Overschrijvingen:

Nihil

Ondergetekende notaris stelt vast dat deze verkoop zuivering tot gevolg heeft en dat de prijs wordt overgewezen aan de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, degenen die een bevel of een beslagexploot hebben doen overschrijven. Na betaling van de hypothecaire en de bijzonder bevoorrechte schuldeisers, maakt hij de prijs en het toebehoren ervan over aan de voornoemde schuldbemiddelaar, als optredende gerechtsmandataris.

Overeenkomstig artikel 1653 van het Gerechtelijk Wetboek zal ondergetekende notaris aan de koper, na betaling van de prijs en de kosten volgens lastenkohier, een getuigschrift afleveren dat de betaling of de bevrijdende betaling vaststelt.

Onderhavige openbare verkoop vindt plaats overeenkomstig artikel 1675/14bis Gerechtelijk Wetboek verwijzend naar de regels van gedwongen uitvoering in artikelen 1580, 1582 en volgende Gerechtelijk Wetboek.

Overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek zullen de ingeschreven hypothecaire schuldeiser(s), degenen die een bevel of een bewarend beslag hebben doen overschrijven en de mede-eigenaars, in voorkomend geval op de gekozen woonplaats, tenminste één maand vóór het eerste bod aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopvoorwaarden en om de verkoopverrichtingen te volgen. Worden tevens aangemaand de eventuele titularis van een onroerend voorrecht (niet betaalde verkoper), de schuldeiser die over een wettelijke hypotheek beschikt, de houder van de overdracht van een ingeschreven bevoorrechte of hypothecaire schuldvordering, de derde bezitter en de zakelijke borg.

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

IV. Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Artikel 1. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **zeventigduizend euro (€ 70.000,00)**.

Artikel 2. Minimumbod

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

Artikel 3. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 22 april 2024 om 11.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 30 april 2024 om 11.00 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.

Artikel 4. Toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed ondertekend worden op het kantoor van geassocieerde notarissen Bernard en Nicolas INDEKEU te 3440 Zoutleeuw, Nieuwstraat 17 op **dinsdag 7 mei 2024 om 16.00 uur**.

Artikel 5. Bezoeken

Het te verkopen goed is te bezichtigen op **zaterdagen 13 april, 20 april en 27 april 2024**, telkens van **10.00uur tot 12.00uur** of na afspraak met het kantoor van geassocieerde notarissen Bernard en Nicolas INDEKEU te Zoutleeuw, zulks vanaf heden, tot en met de datum waarop de toewijzing definitief zal geworden zijn, op eigen risico van de koper, die in eigen veiligheid dient te voorzien.

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

Er zal publiciteit worden gemaakt gedurende de biedingsperiode - en gedurende vier weken die aan de aanvang van de biedingsperiode voorafgaan. Zulks door inlassingen van deze verkoop op te nemen in het magazine/krant "Notarisblad" editie Vlaams-Brabant, en op het internet (Immoweb.be, Notaris.be en zimmo.be, en via het online biedingsplatform biddit.be).

Artikel 6. Eigendomsoverdracht

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

Artikel 7. Genot - Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom onverhuurd en/of onverpacht is en dus 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.

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.

Artikel 8. Staat van het goed - Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, mogelijks niet 'bezemschoon', ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zal de toewijzeling hiervan zijn eigen zaak maken, 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 liefhebbers worden door ondergetekende notaris erop gewezen dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 Oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 Oud Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9. Oppervlakte en grenzen

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden 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 10. Gemeenheden

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

Artikel 11. Voorkoop- of voorkeurrechten

De verkoper verklaart geen voorkoop- of voorkeurrecht met betrekking tot het goed te hebben toegestaan en dat er ook geen bestaat krachtens de wet.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 28 december 2023 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed GEEN voorkooprecht van toepassing is.

Artikel 12. Erfdienstbaarheden

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

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

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

Artikel 13. 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 14. 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 Oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

De koper wordt in dezer in kennis gesteld 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.

Artikel 15. Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Artikel 16. Administratieve bepalingen

I. Stedenbouwkundige voorschriften

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening, van een planbatenheffing

en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht.

Aangezien de stad Zoutleeuw, waarin het goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister zijn de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, van toepassing.

Uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 28 april 2023 (ter inzage op www.biddit.be; en die aan de koper zal worden overhandigd), 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift, blijkt dat:

1) voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt.

Voor het overige blijkt volgens inlichtingen op het kadaster dat het goed is gebouwd tussen 1875 en 1899, dus vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zodat die gebouwen geacht worden vergund te zijn. Hierover bepalen de inlichtingen van de stad Zoutleeuw nog uitdrukkelijk dat de gebouwen als een vergund geacht kunnen worden : eengezinswoning (gemeentelijk dossiernummer 189915), zoals zulks werd opgenomen in het vergunningenregister;

2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het gewestplan Tienen-Landen van 24 maart 1978, zoals opgenomen in het plannenregister, is: **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde;**

3) het onroerend goed géén voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III (Rechterlijke maatregelen) en IV (Bestuurlijke maatregelen), dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex RO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

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

6) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Voorts maakt de brief van de stad Zoutleeuw melding dat voorschreven goed gelegen is in:

- de zuiveringszone "centraal gebied";
- de inventaris van het beschermd stads- of dorpsgezicht intrinsiek beschermingstype "Stadskern Zoutleeuw" vanaf 22/06/1994;

- in de inventaris van de vastgestelde archeologische zone : Historische stadskern van Zoutleeuw vanaf 19/02/2016;
- in de inventaris van het vastgesteld bouwkundig erfgoed : Stadskern van Zoutleeuw vanaf 08/10/2021.

VERGUNNINGSPLICHTIGE WERKEN

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

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

De ondergetekende notaris geeft geen waarborg betreffende de thans bestaande constructies en of deze al dan niet overeenkomstig een al dan niet afgeleverde bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning zijn uitgevoerd en verklaart aan de koper geen zekerheid te kunnen verschaffen omtrent de juiste inplanting van de gebouwen, afstand tot de perceelgrenzen enzovoort. De koper zal in dit verband geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de notaris.

Het verkochte goed wordt verkocht met de beperkingen aan het eigendomsrecht die zouden kunnen voortvloeien uit de stedenbouwkundige voorschriften en uit de beslissingen van de openbare overheden die het verkochte goed kunnen voorbestemmen en waarvoor de koper geacht wordt alle inlichtingen te hebben ingewonnen.

Met betrekking tot de onbebouwde gedeelten van de alhier verkochte goederen verklaart de verkoper dat geen verkavelings- noch stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen - of verkavelen van gronden werden aangevraagd of uitgereikt, evenmin als een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunningen zouden kunnen worden verkregen, zodat er geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om daarop te bouwen of enige vaste of verplaatsbare inrichting te plaatsen, die voor bewoning kan worden gebruikt.

II. Bodemtoestand

1. Uit de ingewonnen informatie door ondergetekende notaris, op basis van aangeleverde informatie door de OVAM en de stad Zoutleeuw, is de grond niet beschouwd als een risicogrond.

Met risicogrond 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. Uit de brief van de stad Zoutleeuw afgeleverd op 28 april 2023 blijkt niet dat er milieuvergunningen of omgevingsvergunningen desbetreffend werden afgeleverd, of enige milieumelding werd gedaan.

2. De liefhebbers worden verondersteld vóór het sluiten van de toewijs op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 25 april 2023, gezien dit attest ter inzage beschikbaar is voor de liefhebber-kopers op www.biddit.be.

De inhoud van dit bodemattest bepaalt letterlijk:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

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

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

3. Volgens gegevens ingewonnen door ondergetekende notaris, bevestigd door de verkoper, is er met betrekking tot het verkochte goed geen weet 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.

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

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd, waarbij de liefhebbers erop worden gewezen op het feit dat:

- de voorliggende bodemattesten geen enkele garantie inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

III. Vlaamse Codex Wonen

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de verzoeker en de liefhebbers op de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen, in het bijzonder inzake het conformiteitsattest, het recht op voorkoop of wederinkoop en het sociaal beheersrecht.

Volgens gegevens ingewonnen door ondergetekende notaris, bevestigd door de verzoeker blijkt dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

Volgens gegevens ingewonnen door ondergetekende notaris, bevestigd door de verzoeker blijkt dat op het onroerend goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

Volgens gegevens ingewonnen door ondergetekende notaris, bevestigd door de verzoeker blijkt dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht, zoals voorzien door de Vlaamse Codex Wonen, daar bij zijn weten:

- het hier niet gaat om een goed opgenomen in een inventaris van leegstaande verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen en/of woningen;
- het geen woning betreft waaraan de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen een sociale huisvestingsmaatschappij, de gemeente of het "Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW)" renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken heeft uitgevoerd in het raam van hun sociaal beheersrecht;
- hij geen kennisgeving heeft ontvangen inzake de verwerving van een sociaal beheersrecht over het goed door de gemeente, het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of een sociale woonorganisatie;
- het geen woning betreft, die niet gesloopt werd binnen de door de overheid opgelegde termijn;
- het geen perceel betreft, bestemd voor woningbouw, gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

De verzoeker verklaart dat, voor zover hij weet, er zich in of op de grond geen funderingen bevinden onderworpen aan de taks op leegstand.

Dit blijkt ook uit een brief van de stad Zoutleeuw afgeleverd op 28 april 2023 en gericht aan de instrumenterende notaris.

De instrumenterende notaris verklaart het register van herstellvorderingen (vermeld in artikel 4.44, §1, derde lid Vlaamse Codex Wonen) te hebben geraadpleegd, overeenkomstig artikel 3.51 Vlaamse Codex Wonen, op 28 december 2023 (*laatste update van bestand: 28 december 2023*), waaruit geen resultaat is gebleken.

IV. Ruilverkaveling - planbatenheffing - onteigening - rooilijn

Uit de voormelde inlichtingenbrief van de stad Zoutleeuw, en volgens gegevens ingewonnen door ondergetekende notaris, bevestigd door de verzoeker, blijkt dat:

- het goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling van landeigendommen;
- het goed niet valt onder enige planbatenheffing;
- het goed op heden geenszins het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening;

De koper zal de eventuele rooilijn moeten eerbiedigen, ter plaatse vastgelegd.

V. Elektrische installaties

De ondergetekende notaris verklaart dat op basis van inlichtingen ingewonnen vanwege de verzoeker het goed, begrepen in deze verkoop, wel een wooneenheid is in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van dit Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 3 mei 2023 werd door "Autonome Security Controle vzw" te Geetbets (Rummen), Ketelstraat 111, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Boek 1. De liefhebbers worden erop gewezen dat zij over een termijn van achttien maanden beschikt vanaf dat de verkoop definitief wordt, om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van zijn aankoop mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De liefhebbers worden door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in dit Boek 1 alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Boek 1. Het origineel (of digitaal origineel) van dit certificaat zal worden overhandigd aan de definitieve koper(s) na betaling van de prijs.

VI. Energieprestatiecertificaat

Ondergetekende notaris heeft verklaard dat er een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Kathleen Hilde Sterkendries, de dato 17 mei 2023 met vermelding van unieke code/certificaatnummer 20230517-0002893472-RES-1 met een energetische score van 1268 kWh/m²jaar.

Ondergetekende notaris brengt de kandidaat-kopers op de hoogte van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel (of digitaal origineel) van dit certificaat zal worden overhandigd aan de definitieve koper(s) na betaling van de prijs.

Renovatieverplichting: Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid. **De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.** De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Indien de koper het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting. De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige. De koper is 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.

VII. Stookolietank

Verkopers verklaren verder dat er in het bij deze verkochte goed geen aangesloten en/of afgekoppelde ondergrondse en/of bovengrondse stookolietanks aanwezig zijn, en verklaren verder geen kennis te hebben van niet-zichtbare stookolietanks van vorige eigenaars.

VIII. Postinterventiedossier

Ondergetekende notaris wijst op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het verkochte goed het houden van postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001. Ter bescherming van de arbeiders moet er een postinterventiedossier bestaan, dat in voorkomend geval mede wordt overgedragen. Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij 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.

VIV. Rookmelders

De ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders vanaf 1 januari 2020, vervat in het decreet van 10 maart 2017 houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 (Vlaamse Wooncode), thans sedert 1 januari 2021 de Vlaamse Codex Wonen.

X. Risicozone voor overstromingen - watertoets

De notaris verklaart, in toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen van 4 april 2014, dat zij na nazicht van de overstromingskaarten (www.waterinfo.be/informatieplicht) heeft vastgesteld dat bovenbeschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming. 2. De notaris verklaart tevens, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat zij na nazicht van zelfde overstromingskaarten (www.waterinfo.be/informatieplicht) heeft vastgesteld dat bovenbeschreven goed:

- deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)- score: D (middelgrote kans op overstromingen). De grond heeft P(erceel)-score: D (middelgrote kans op overstromingen).

Indien het goed gelegen is in een risicogebied dient de kopende partij haar verzekeraar hiervan in te lichten.

Dit gegeven zou immers tot gevolg kunnen hebben dat er een hogere verzekeringspremie voor dit eigendom betaald dient te worden indien de verzekeraar dit gebied als risicovol zou beoordelen. Er bestaan wel wettelijke maximumtarieven van het Tarifieringsbureau. De notaris wijst de kopende partij bovendien op artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen de dato 4 april 2014 dat bepaalt dat de verzekeraar met betrekking tot het gevaar brand kan weigeren dekking te verlenen tegen overstroming als hij een gebouw, een gedeelte van een gebouw of de inhoud van een gebouw dekt, die werden gebouwd meer dan achttien maanden na de datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het koninklijk besluit, dat de zone waarin het gebouw zich bevindt, als risicozone klasseert.

Deze uitzondering is eveneens van toepassing op de uitbreidingen op de grond van de goederen die bestonden voor de datum van klassering als risicozone.

XI. Onroerend erfgoed

Ingevolge de verklaringen van de verkoper en uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris blijkt dat het goed is opgenomen in de inventaris van archeologische zones ('Historische stadskern van Zoutleeuw' de dato 18 februari 2016), in de inventaris van bouwkundig erfgoed ('Stadskern Zoutleeuw'), en in de landschapsatlas ('Valleien van de Grote en Kleine Gete'), maar niet in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde noch in de inventaris van historische tuinen en parken.

De verkoper verklaart dat het goed ook werd beschermd: beschermd stads- of dorpsgezicht, intrinsiek de dato 22 juni 1994.

Het beschermingsbesluit dateert van 22 juni 1994 en luidt letterlijk als volgt:

"MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE BESCHERMING VAN MONUMENTEN, STADS- EN DORPSGEZICHTEN.

*DE VLAAMSE MINISTER VAN VERKEER, BUITENLANDSE HANDEL EN STAATSHERVORMING,
Gelet op de wet van 7 augustus 1931 op het behoud van monumenten en landschappen;*

Gelet op het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten;

Gelet op de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, gewijzigd door de bijzondere wet van 8 augustus 1988, inzonderheid artikel 6, § 1, I, 7°;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 20 oktober 1992 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij het besluiten van de Vlaamse regering van 7 april 1993 en van 7 oktober 1993;

Gelet op het besluit van de vlaamse regering van 20 oktober 1992 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse regering, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 20 januari 1993 en van 7 oktober 1993;

Gelet op het ministerieel besluit van 26 juni 1993 houdende de vaststelling van de ontwerprijst van voor bescherming vatbare monumenten, stads- en dorpsgezichten;

Gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen van het Vlaamse Gewest van 9 september 1993,

BESLUIT:

Artikel 1.

- ...

- als stadsgezicht, zoals afgebakend op bijgaand plan, om reden van historische meer bepaald architectuur-historische waarde :
ZOUTLEEUW: de stadskern.

Art. 2. Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:

De beschikkingen van het koninklijk besluit van 6 december 1976 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake in- 3 standhouding en onderhoud van de monumenten en de stads- en dorpsgezichten (Belgisch staatsblad 26 februari 1977).

Als specifieke erfdienstbaarheden gelden: Behoudens schriftelijke toelating van de Gemeenschapsminister of zijn gemachtigde is verboden:

- Het oprichten van een gebouw of constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden.

- Het slopen of verbouwen van bestaande konstrukties.

- Het aanbrengen van afsluitingen. het herstellen of vernieuwen van bestaande afsluitingen is toegelaten.
- Om het even welk werk dat de aard van de grond, het uitzicht van het terrein of het hydrografisch net zou kunnen wijzigen.
- Het vellen, ontwortelen of beschadigen van bomen en heesters. Bovenstaande bepaling is niet van toepassing op dode of windvallige bomen of niet meer produktieve fruitbomen.

Brussel, 22-06-1994

De Vlaamse minister van Verkeer, Buitenlandse Handel en Staatshervorming,
Johan SAUWENS.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan deze inventaris en de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 4 en 6 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be.

XII. Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"

De liefhebbers worden door de notaris gewezen op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be en www.agiv.be/producten/klip. Bij opzoeking door de ondergetekende notaris op gemelde websites werden er geen resultaten bekomen.

XIII. Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, blijft uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris, bevestigd door de verzoeker, dat het hierboven vermelde goed niet kan aangezien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

De kandidaat-koper zal gelet op bovenstaande informatie worden beschouwd als zijnde voldoende geïnformeerd.

Mocht het goed toch als een bos beschouwd worden, dient de toewijzeling steeds in te staan voor de eventuele ontbossingvergoeding die verschuldigd kan zijn bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

XIV. Natuurdecreet

Uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris, bevestigd door de verzoeker, dat blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke

uitvoeringsplannen van kracht in ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

XV. Asbestinventaris

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.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20230531-000306.000, op 31 mei 2023.

De koper wordt bij de publiciteit op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Astbestveilig.

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 asbestmateriaal,

0 beperkingen,

0 uitsluitingen"

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.

De koper zal het origineel certificaat ontvangen bij de toewijs.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Artikel 17. 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.

Artikel 18. 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.

Artikel 19. 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.

Artikel 20. 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.

Artikel 21. Pandwet

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

- er zich in of op het verkocht 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 hierbij verkochte goed die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Artikel 22. Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Bernard & Nicolas INDEKEU
Nieuwstraat 17

3440 ZOUTLEEUW
011/78.93.10
bernard.indekeu@belnot.be

Artikel 23. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

Niet van toepassing op deze verkoop.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

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

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de

“zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders 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 worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten

aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %),

berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de 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 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma 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 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 vijfnegentig 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 vijfnegentig 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 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, 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 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.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle

inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. Definities

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 verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft

ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

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

SLOTBEPALINGEN

Bevestiging identiteit: De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de aanwezige partij hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Bekwaamheid: De aanwezige partij verklaart de nodige bekwaamheid te hebben om deze akte te tekenen, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking. (...)

Informatieplicht: De instrumenterende notaris heeft de aanwezige partij volledig ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en heeft haar op

onpartijdige wijze raad gegeven. De aanwezige partij erkent dat de instrumenterende notaris haar heeft uiteengezet dat wanneer hij tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop hun aandacht moet vestigen en moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De aanwezige partij heeft verklaard dat zich dit in deze akte niet voordoet of dat zij in voorkomend geval afzien van deze keuze.

Voorlezing - toelichting: De instrumenterende notaris heeft integrale voorlezing gegeven van de vermeldingen van artikel 12 eerste en tweede lid van de Notarischwet (gegevens omtrent hemzelf, partijen, eventuele getuigen, plaats en datum van de akte) en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van de akte. Het overige gedeelte van deze akte heeft hij aan de partijen toegelicht, alsook de hieraan gehechte eventuele bijlagen. Deze erkennen voorafgaand mededeling te hebben gekregen van een ontwerp van de akte op 1 maart 2024, hetgeen voor hen tijdig was.

De aanwezige partij verklaart dat huidige akte en de eventuele bijlage(n) en akte(n) in de zin van artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet op het Notariaat één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Recht op geschriften

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Zoutleeuw, op hogervermelde datum, en na integrale lezing van deze akte, hebben de comparanten, tegenwoordig of vertegenwoordigd, en ik, notaris, getekend.