

Het jaar tweeduizend vierentwintig, op zestien december. Ga ik, Meester **Bernard INDEKEU**, notaris met standplaats te Zoutleeuw, (...) over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de gedematerialiseerde openbare verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed als volgt:

IDENTITEIT VAN DE VERKOPER

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Artikel 1. Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Bernard en Nicolas INDEKEU
Nieuwstraat 17
3440 ZOUTLEEUEW
011/78.93.10
bernard.indekeu@belnot.be

Artikel 2. Beschrijving van het te verkopen onroerend goed

GEMEENTE BIERBEEK – EERSTE AFDELING

1. Een woning op en met grond, staande en gelegen **Opvelpsestraat 23**, gekadastraerd volgens titel sectie H, nummers 251/q, 251/r en deel van nummer 270/s, thans gekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie H, nummer 0251L3 P0000**, voor een oppervlakte van tachtig centiare (80ca). (Niet-geïndexeerd K.I.: €552,00)

2. Een perceel met bergplaats, staande en gelegen **Opvelpsestraat 23+**, gekadastraerd volgens titel sectie H, nummers 251/q en 251/r, thans gekend volgens recent kadastraal uittreksel **sectie H, nummer 0251M3 P0000**, voor een oppervlakte van negen are achtenzeventig centiare (9a 78ca). (Niet-geïndexeerd K.I.: €2,00)

Totale oppervlakte: tien are achtenvijftig (10a 58ca)

Hierna genaamd "**het goed**".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

Artikel 3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDVIJFTIENDUIZEND EURO (€ 215.000,00)**.

Artikel 4. Minimumbod

Het minimumbod bedraagt **duizend euro (€ 1.000,00)** 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 5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **op donderdag 6 februari 2025 om 15.00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **op vrijdag 14 februari 2025 om 15.00 uur.**

Zulks 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 6. 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-minuuthouder, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris te 3440 Zoutleeuw, Nieuwstraat 17 op **vrijdag 21 februari 2025 om 16.30 uur.**

Artikel 7. Bezoeken - bekendmaking

Het te verkopen goed is te **vrij te bezichtigen.**

Elk bezoek vindt plaats op eigen risico van de bezoeker, die, in voorkomend geval, in haar eigen veiligheid dient te voorzien, zonder dat het notariskantoor of de verkoper gehouden is tot enige verantwoordelijk bij gebeurlijke ongevallen en/of schade.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen in het belang van de verkoop of nadat kandidaat-kopers hiertoe een afspraak maken met het notariskantoor om gezamenlijk ter plaatse te gaan.

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 8. Eigendomsoverdracht

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

Artikel 9. Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het goed onverhuurd en/of onverpacht is, en dus **vrij van gebruik.**

De verkoper verklaart dat het goed heden leegstaand is.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet 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. Om zelf in het gebruik van het gekochte goed te treden, moet de koper alle wetten en plaatselijke gebruiken in acht nemen.

Artikel 10. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat de goederen met geen voorkooprecht, noch recht van wederinkoop of noch voorkeurrecht is bezwaard uit hoofde van ruilverkaveling, natuurbehoud, Vlaamse Codex Wonen en het verder met geen vervreemdingsverbod is bezwaard.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 16 september 2024 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed **GEEN** wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is.

De verkoper verklaart zelf **geen** voorkoop- of voorkeurrecht te hebben gevestigd.

De nagemelde vastgoedbrieven van de gemeente Bierbeek (de dato 20 september 2024) en naar verklaring van de verkoper is het goed (woning te Bierbeek, Opvelpsestraat 23) **opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen** op 21 december 2023.

De liefhebbers worden gewezen op de opname in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, waarover onder titel van de Vlaamse Codex Wonen, een nadere uiteenzetting volgt.

In artikel 5.79 Vlaamse Codex Wonen wordt bepaald dat Harmoniseringsdecreet van toepassing is op dit recht van voorkoop opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen.

Aan gemelde opname kan een voorkooprecht, overeenkomstig art. 5.76 Vlaamse Codex Wonen, verbonden zijn mits bekendmaking in het e-voorkooploket door de begunstigde ervan (cfr. art. 5 decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten (hierna "Harmoniseringsdecreet" genaamd)). Elke begunstigde van een voorkooprecht geeft op eigen verantwoordelijkheid zijn voorkooprecht door aan dit themabestand (e-voorkooploket). Wanneer een voorkooprecht niet werd ingebracht in het bestand, zal het niet gelden. Uit de voormelde opzoeking (kaderend in de voorbereiding en opzoekingen van het dossier van openbare verkoop) gedaan bij de Vlaamse Grondenbank, met name in het e-voorkooploket met als dossiernummer 2130659 blijkt dat er **geen voorkooprecht** van toepassing is (aangaande de opname in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen).

Artikel 11. Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt: Het goed is niet 'bezemschoon' en evenmin ontruimd van inboedel, vuiligheid, rommel en/of sporen van ongedierte. De koper zal hiervan geheel zijn eigen zaak van maken zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper dienaangaande.

Gelet op bovenstaande verduidelijking van de staat waarin het goed zich bevindt, wordt er bevestigd dat er kan worden toegewezen 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 liefhebbers en kandidaat-kopers 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 12. 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 13. Gemeenheden

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

Artikel 14. 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.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Artikel 15. 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. Zulks geldt eveneens voor zaken en/of voorwerpen in de grond, waarvan de verkoper, bij zijn weten, geen kennis heeft.

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 16. 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 en 2270 Oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Artikel 17. 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 gemeente Bierbeek, 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° twee **stedenbouwkundige uittreksels** de dato **20 september 2024** (ter inzage op www.biddit.be), 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift en aanvullend hypothecair getuigschrift, blijkt dat:

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

Volgens kadastrale legger is de woning gebouwd in het jaar 1955 en de bergplaats in de periode tussen 1850-1874, aldus vóór inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zodat die gebouwen worden **geacht vergund** te zijn;

2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het gewestplan Leuven van 7 april 1977, zoals opgenomen in het plannenregister, is: deels **woongebied met landelijk karakter** en deels **agrarisch gebied**;

3) het onroerend goed **geen** 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 werd afgeleverd;

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

7) dat het goed **niet** gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

Voorts maakt de vastgoedbrieven van de gemeente Bierbeek melding dat voorschreven goederen gelegen zijn in de zuiveringszone “centraal gebied” en werden getroffen door de rooilijnplan “Opvelpsestraat” dd. 7 juni 1953, en het goed sub 1 opgenomen werd in de inventaris van onbewoonbare- en ongeschikte woningen.

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.

Zoals voormeld is volgens de kadastrale legger is de woning gebouwd in het jaar 1955 en de bergplaats in de periode tussen 1850-1874, aldus vóór inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zodat die gebouwen worden geacht vergund te zijn;

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, 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.

De liefhebbers en kandidaat-kopers worden gewezen op de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk, alle inlichtingen in te winnen over de stedenbouwkundige- en milieusituatie van het onroerend goed. Bovendien erkent de koper uitdrukkelijk het belang en de noodzaak om persoonlijk bij de bevoegde overheden en de dienst stedenbouw van de gemeente waar het onroerend goed zich bevindt, na te gaan dat:

- het onroerend goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen, en dit bovenop de stedenbouwkundige opzoeking die de notaris heeft gedaan overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving; en dat;

- de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het onroerend goed, wettig zijn. De liefhebbers worden er op gewezen dat zij op basis van de vergunningen die afgeleverd zijn sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op vandaag, kunnen controleren of er in of aan het onroerend goed werken zijn uitgevoerd die de stedenbouwkundige voorschriften overtreden.

II. BODEMTOESTAND

a) De verkoper verklaart dat de gronden, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogronden zijn. Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden 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 vastgoedbrieven van de gemeente Bierbeek van 20 september 2024 blijkt niet dat er milieuvergunningen of omgevingsvergunning desbetreffend werden afgeleverd.

b) De kandidaat-kopers worden verondersteld vóór het sluiten van de toewijs op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de **bodemattesten**, afgeleverd door de OVAM op **19 september 2024**, gezien deze attesten ter inzage beschikbaar zijn voor de liefhebber-kopers op www.biddit.be. Dit bodemattesten bepalen:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

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 <http://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen 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 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.”

c) De verkoper verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

d) 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 koper wordt gewezen op het feit dat de voorliggende bodemattesten geen enkele garantie zal inhouden met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodems en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

III. RUILVERKADELING – PLANBATENHEFFING - ONTEIGENING – ROOILIJN

Uit de voormelde vastgoedbrief van de gemeente Bierbeek, de verklaring van de verkoper en volgens gegevens ingewonnen door ondergetekende notaris, 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 **rooilijn** moeten eerbiedigen, ter plaatse vastgelegd: rooilijnplan “Opvelpsestraat” dd. 7 juni 1953, welke plannen ter inzage worden gepubliceerd op www.biddit.be

IV. RISICOZONE VOOR OVERSTROMINGEN - WATERTOETS

a) Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht uitgevoerd op **16 september 2024**, verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

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

Het goed heeft een **P(erceel)-score** van : **A** (*geen overstroming gemodelleerd*).

Het goed heeft een **G(ebouw)-score** van : **A** (*geen overstroming gemodelleerd*).

Het overstromingsrapport wordt ter inzage gepubliceerd op www.biddit.be. Indien een goed gelegen is in een risicogebied dient de koper 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 instrumenterende notaris wijst de liefhebbers en kandidaat-kopers 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.

V. ONROEREND ERFGOED

Ingevolge de verklaringen van de verkoper en uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris blijkt dat het goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van vaststelling, inventarisering of bescherming in het raam van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris landschappelijk erfgoed.

VI. VLAAMSE CODEX WONEN

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

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat op het onroerend goed **geen** vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht, zoals voorzien door de Vlaamse Codex Wonen, daar bij zijn weten:

- 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;
- het **geen** woning betreft die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandregister;
- het hier gaat om een goed (woning te Bierbeek, Opvelpsestraat 23) opgenomen **in een inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen**:

Volgens de voormelde vastgoedbrieven van de gemeente Bierbeek de dato 20 september 2024 en naar verklaring van de verkoper is het goed (woning te Bierbeek, Opvelpsestraat 23) opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen ingevolge besluit op 21 december 2023.

Voor een eventueel voorkooprecht verbonden aan de opname in genoemde inventaris wordt er verwezen naar de uiteenzetting hierboven.

De notaris wijst de liefhebbers en kandidaat-kopers dat de heffing verschuldigd is indien de woning is opgenomen in de inventaris. De heffingen zijn oplopend naarmate de duurtijd van de opname in de inventaris.

Zolang de woning niet is geschrapt uit de inventaris, blijft de heffing verschuldigd, indien er geen opschorting of vrijstelling werd toegekend.

De liefhebbers en kandidaat-kopers worden door ondergetekende notaris uitdrukkelijk gewezen op de inventarisatie, de periodieke heffing en hun vrijstelling en/of opschorting ervan en de voorwaarden tot het bekomen van een schrapping die raadpleegbaar zijn op de website van Wonen in Vlaanderen.

De liefhebbers en kandidaat-kopers worden erop gewezen dat er verplichtingen en/of kennisgevingen van overdracht van het zakelijke rechten zijn, m.n. dat de koper dient te zijn ingelicht van de opname in de inventaris en de plicht tot kennisgeving van de overdracht bestaat via het formulier aan de inventarisbeheerder binnen dertig kalenderdagen na overdracht van het goed.

Register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

VII. CONSULTATIE SITE "FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELDPUNT"

De liefhebbers en kandidaat-kopers worden door ondergetekende 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.

VIII. BOSDECREET

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard 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.

IX. NATUURDECREET

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet gelegen is binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuureservaat 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.

X. ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De ondergetekende notaris verklaart dat op basis van inlichtingen ingewonnen vanwege de verkoper 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 **18 oktober 2024** werd door “Autonome Security Controle” vzw te Geetbets (Rummen), vastgesteld dat de installatie **niet conform is** aan de voorschriften van het Boek 1.

De koper zal beschikken over een termijn van achttien maanden beschikt vanaf de toewijs 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 deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De liefhebbers worden gewezen op 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.

Dit certificaat zal worden overhandigd aan de definitieve koper(s) na betaling van de prijs en kosten.

XI. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Ondergetekende notaris stelt vast dat er **geen energieprestatiecertificaat werd opgemaakt** met betrekking tot het verkochte goed, voorwerp van huidige verkoop, **gelet op de slechte staat van de woning** te Bierbeek, Opvelpsestraat 23, kon geen keurder zich de vereiste toegang verschaffen tot de woning.

Ondergetekende notaris vestigt uitdrukkelijk de aandacht van de verkoper op de sanctie die hem kan worden opgelegd wegens miskening van deze verplichting. De liefhebbers en kandidaat-koper hierbij op de hoogte gebracht van deze miskende verplichting.

Ondergetekende notaris zal, zoals decretaal voorgeschreven, na het verlijden van huidige authentieke akte, onverwijld het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) op de hoogte stellen van het niet beschikbaar zijn van een geldig energieprestatiecertificaat bij de verkoop van de woning te Bierbeek, Opvelpsestraat 23.

De liefhebbers en kandidaat-koper zijn er op gewezen dat ondanks de mogelijkheid om klacht neer te leggen bij het VEKA, dat de afwezigheid van het energieprestatiecertificaat de geldigheid van onderhavige verkoop op geen enkele wijze beïnvloedt.

XII. STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er in het goed **geen** bovengrondse- noch een ondergrondse stookolietank aanwezig is.

XIII. ASBESTINVENTARIS-ATTEST

De liefhebbers en kandidaat-kopers worden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw/constructie, dus niet alleen woning, dat werd opgericht voor 2001 uiterlijk op 1 januari 2032, behoudens wettelijke wijzigingen aan de reglementering, over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

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 asbestinventaris-attest met unieke code UC: **20241024-000148.000 op 24 oktober 2024**, geldig tot 24 oktober 2029.

De liefhebbers en kandidaat-kopers worden verondersteld vóór het sluiten van de toewijs op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventaris-attest, gezien dit attest ter inzage beschikbaar zijn voor de liefhebbers-kopers en kandidaat-kopers op www.biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet-Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

4 asbestmaterialen 4 beperkingen 0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

3 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 asbestmateriaal verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren.”.

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 asbestinventaris-attest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Dit attest zal worden overhandigd aan de definitieve koper(s) na betaling van de prijs en kosten.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld voormelde asbestinventaris-attest.

Het asbestinventarisatie-attest maakt enkel melding van asbesthoudende materialen die op basis van voorkennis en een beoordeling met het blote oog of op basis van een geldige monsternamen en analyse asbest bevatten. De verzoekers verklaren dat zij geen zekerheid

kunnen geven omtrent de afwezigheid van andere asbesthoudende materialen in voorschreven eigendom. De uiteindelijke kopers zullen dan ook genoeg nemen met voormelde verklaring, de staat van het goed op heden te aanvaarden, ook wat de eventuele aanwezigheid van asbest betreft en de verzoekers te ontslaan van elke verantwoordelijkheid dienaangaande. Ondergetekende notaris zal de uiteindelijke kopers als nieuwe eigenaars van voorschreven eigendom registreren in de databank asbestinventarisatie, voor zover dergelijke databank operationeel is ten tijde van de toewijs, hetgeen op heden niet het geval is.

XIV. 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, bevestigt de verkoper 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.

XV. RENOVATIEVERPLICHTING RESIDENTIËLE GEBOUWEN

De liefhebbers en kandidaat-koper(s) worden erop gewezen dat het goed **binnen vijf jaar** vanaf de akte toewijs het **minimale energieprestatieniveau label D moet halen** en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. Dit minimaal EPC-label wordt aangescherpt voor overdrachten in de toekomst.

De liefhebbers-koper(s) worden erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder worden de liefhebbers-koper(s) erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

De renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende Energiebesluit.

XVI. ROOKMELDERS

De ondergetekende notaris wijst de liefhebbers en kandidaat-kopers op de verplichting tot het plaatsen van gecertificeerde rookmelders in woningen op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, meer bepaald indien het nieuwbouwwoningen betreft en woningen waaraan renovatiewerken uitgevoerd werden en waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd vanaf 1 januari 2013 of woningen waarvoor vanaf 1 januari 2013 een bijzondere sociale lening werd toegekend alsook voor huurwoningen en te huur aangeboden studentenkamers. Deze verplichting geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een erkend organisme. Alle Vlaamse woningen moeten sedert 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Artikel 18. Hypothecaire toestand

Het goed wordt 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 19. 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 20. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Niet van toepassing op deze verkoop.

Artikel 21. Verwijlinteresten

In aanvulling van de algemene verkoopvoorwaarden wordt hier bedongen dat de verwijlinteresten thans negen procent (9%) per jaar bedragen.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract. De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of 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 bieders binden, uitgezonderd na goedkeuring van de verkoopsvoorwaarden bij een verkoping onder gerechtelijk gezag;

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 63, tweede lid, van het pachtdecreet wanneer deze van toepassing is. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

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

VOORRANG VAN AUTOMATISCHE BIEDINGEN - De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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.

De notaris verduidelijkt dat in de bijzondere verkoopsvoorwaarden geen opschortende voorwaarde tot het verkrijgen van een financiering door de koper werd opgenomen.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe

worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98 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 koopprijs 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 percent (12 %). Het bedraagt:

- Éénentwintig 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 vijftachtig 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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven 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 vijfenvertig 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 commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking invoeren 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 herveriling 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

Woonstkeuze: Tot uitvoering van deze akte doet de partij woonstkeuze op zijn vermelde woonplaats.

Afschrift – notariële aktebank (Naban): Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris.

De notaris wijst partijen (natuurlijke personen) op de toegang tot de Notariële Aktebank (NABAN) en bijgevolg op de mogelijkheid tot het raadplegen van de elektronische vorm van alle akten waarbij ze partij zijn sinds 2014 voor zover deze elektronisch geregistreerd werden.

Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om onderhavige akte online te kunnen consulteren (zodra de akte werd verwerkt op het Kantoor Rechtszekerheid), hetzij via www.myminform.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten, met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app itsme®.

Bevestiging identiteit: a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparant hem werd aangetoond aan de hand van de wettelijke bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

b. Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris dat de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum en de woonplaats van de partijen-natuurlijke personen overeenstemmen met de gegevens opgenomen in hun identiteitskaart en/of rijksregister.

(...)

Informatieplicht: De instrumenterende notaris heeft de partij volledig ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en heeft hem op onpartijdige wijze raad gegeven. De comparant erkent dat de instrumenterende notaris hem heeft uiteengezet dat wanneer hij, overeenkomstig artikel 9, §1, tweede lid Organieke Wet Notariaat, 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 comparant heeft verklaard dat zich dit in deze akte niet voordoet of dat hij 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 Notariswet (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 partijen toegelicht, alsook de hieraan gehechte eventuele bijlagen. Deze erkent voorafgaand mededeling te hebben gekregen van een ontwerp van de akte, minstens vijf werkdagen voor het verlijden dezer. De comparant 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), op aangifte van ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Zoutleeuw, op hogervermelde datum, en na integrale lezing van deze akte, heeft (...), samen met mij, notaris, getekend.