

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR OPENBARE VERKOOP
VIA HET ONLINE PLATFORM WWW.BIDDIT.BE**

Op twee mei tweeduizend vierentwintig ga ik, **Raf LENAERTS**, notaris met standplaats te Lubbeek, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden voor de openbare verkoop via het online platform www.biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek en in aanwezigheid van:

OVERZICHT

Onderhavige verkoopvoorwaarden betreffen **drie openbare verkopen via het online platform www.biddit.be**, met name:

Verkoop 1: de verkoop van een duplexappartement met kelder, vermeld onder punt **A)** hierna;

Verkoop 2: de verkoop van een garage, vermeld onder punt **B)** hierna;

Verkoop 3: de gezamenlijke verkoop van het duplexappartement met kelder en de garage vermeld onder verkopen 1 en 2 hierboven.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;

B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle openbare verkopen via het online platform www.biddit.be;

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

D. De volmacht(en).

Contactgegevens van het notaris kantoor

Notaris kantoor HALFLANTS & LENAERTS

Bollenberg 39

3210 Lubbeek

Telefoonnummer 016/63.33.43

axel.vranckx@notariaatlubbeek.be

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD LEUVEN – twaalfde afdeling - HEVERLEE - derde afdeling

A) In een appartementsgebouw met aanhorigheden, op en met grond, genaamd “**Residentie Aula**”, gelegen te Naamsesteenweg 89, gekadastreerd volgens titel sectie E, nummer 317/X, en volgens recent kadastraal uittreksel, sectie E, nummer 0317/X P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van drie aren zestig centiaren (3a 60ca):

- **het duplex-appartement genummerd 01.01**, gekend ten kadaster nummer 317/X P0005, gelegen rechts in het gebouw gezien vanop de straat, op de eerste en tweede verdieping, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

* op de eerste verdieping: salon vooraan, WC, berging, trap naar verdieping, en eetplaats met open keuken en achteraan aansluitend een terras;

* op de tweede verdieping: nachthal, badkamer, twee slaapkamers waarvan één met achteraan aansluitend een terras;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zestien/honderdsten (16/100sten) in de gemene delen waaronder de grond;

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: negenhonderd éénenzeventig euro (€ 971,00).

- **de kelder K.4**, gekend ten kadaster nummer 0317/X P0016, gelegen in de kelderverdieping, omvattend:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

één/honderdste (1/100ste) in de gemene delen waaronder de grond;

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vier euro (€ 4,00).

B) In een appartementsgebouw met aanhorigheden, op en met grond, genaamd "**Residentie Campus**", gelegen te Naamsesteenweg 41/45, gekadastreerd volgens titel, sectie E, nummer 305/G/2, en volgens recent kadastraal uittreksel, sectie E, nummer 305/G/2 P0001, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van twaalf aren drieënzeventig centiareen (12a 73ca):

De autostaanplaats P.17, gekend ten kadaster nummer 305/G/2 P0019, gelegen in de kelderverdieping, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: de autostaanplaats zelf;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

achtentwintig/tienduizendsten (28/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond en achtentwintig/negenhonderdtachtigsten (28/980sten) in de bijzondere gemeenschap 'autostaanplaatsen.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeënvijftig euro (€ 52,00).

Zoals deze goederen beschreven staan in de basisakte(n) van het goed, hierna vermeld onder de titel "MEDE-EIGENDOM".

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De kopers zullen zich met de aangehaalde eigendomsverklaring tevreden moeten stellen, en zullen geen andere eigendomstitel mogen eisen dan een uitgifte van onderhavige akte en het proces-verbaal van toewijzing.

INSTELPRIJS

1. De instelprijs voor de verkoop van het goed **sub A)**, te weten het duplexappartement met kelder, bedraagt **driehonderdtwintigduizend euro (€ 320.000,00)**;

2. De instelprijs voor de verkoop van het goed **sub B)**, te weten de garage, bedraagt **vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,00)**;

3. De instelprijs voor de verkoop van de **goederen sub A) en B)** samen bedraagt **driehonderd vijfenveertigduizend euro (€ 345.000,00)**.

MINIMUMBOD

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

AANVANG EN SLUITING VAN BIEDINGEN

VERKOOP 1 (duplexappartement met kelder)

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is zondag 9 juni 2024 om 13 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is maandag 17 juni 2024 om 13 uur.

VERKOOP 2 (autostaanplaats)

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is zondag 9 juni 2024 om 13 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is maandag 17 juni 2024 om 13 uur.

VERKOOP 3 (duplexappartement met kelder en autostaanplaats)

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 10 juni 2024 om 13 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 18 juni 2024 om 13 uur.

De dagen en uren van de sluiting van de biedingen zijn onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De koop wordt gesloten zonder de mogelijkheid van een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een lening/kredietopening.

GEEN INSTELPREMIE

Naar aanleiding van de biedingen in onderhavige openbare verkoop, zal er geen instelpremie toegekend worden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris te Lubbeek op donderdag 20 juni 2024 om 16 uur.

BIJZONDERE VOORWAARDE INZAKE DE TOEWIJZING VAN DE KAVELS

Gezien er meerdere te koop gestelde goederen zijn, die zowel afzonderlijke kavels vormen alsook één samengevoegde kavel, kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijk zijn in beide gevallen, zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de kavels in massa.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel apart en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandeverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde kavels).

BEZOEKEN

De bezoeken zullen telkens georganiseerd worden op volgende momenten:

- 1) zaterdag 25 mei 2024 van 10 uur tot 12 uur;
- 2) zaterdag 1 juni 2024 van 10 uur tot 12 uur;
- 3) zaterdag 8 juni 2024 van 10 uur tot 12 uur;
- 4) zaterdag 15 juni 2024 van 10 uur tot 12 uur.

Het is VERPLICHT voorafgaand een afspraak te maken met het notariskantoor Lenaerts om een bezoekmoment in te plannen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, op last er vanaf dezelfde datum de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen van te dragen.

De koper zal zijn aandeel in de onroerende voorheffing voor het jaar 2024 betalen aan de verkoper ten definitieve en forfaitaire titel, te weten:

voor het appartement met kelder: vijfhonderd vijfennegentig euro éénenzestig cent (€ 595,61);

voor de parkeerplaats: éénendertig euro vierentachtig cent (€ 31,84).

De verkoper verklaart dat hij thans geen verhaalbelastingen verschuldigd is met betrekking tot het goed. Indien hij er toch nog verschuldigd zou zijn, blijven deze te zijnen laste voor het lopende aanslagjaar.

GENOT-GEBRUIK

Het goed is vrij van gebruik en bewoning, alsook van om het even welke huurovereenkomst.

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 gebruiken, bewonen, bebouwen of veranderen.

STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich op het moment van de ondertekening van de toewijzing bevindt.

De koper zal voldoende mogelijkheid hebben om voorafgaand aan de afsluiting van de biedingen het verkochte goed te bezoeken, om de staat van het goed behoorlijk te onderzoeken en waar te nemen.

Het goed wordt verkocht zonder garantie voor gebreken in de grond, de ondergrond en de constructies. De koper doet uitdrukkelijk afstand van elk verhaal tegen de verkoper, in het bijzonder aangaande hetgeen voorzien is in de artikelen 1641 en 1643 van het oud Burgerlijk Wetboek, tenzij voor bedrog of kennis van een verborgen gebrek.

De verkoper zal niet tot vrijwaring gehouden zijn voor de verborgen gebreken waarvan hij zelf geen kennis had, noch voor de zichtbare gebreken, of voor de door hem gekende verborgen gebreken waarvan hij de koper op de hoogte heeft gebracht.

De verkoper blijft echter wel aansprakelijk voor verborgen gebreken die hij gekend heeft en die hij niet spontaan ter kennis heeft gebracht van de koper.

In dit kader verklaart de verkoper dat hij geen kennis heeft dat het goed door een verborgen gebrek is aangetast, en hij dus niets verzwegen heeft in dit verband.

GRENZEN-OPPERVLAKTE

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd. Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper.

MANDELIGHEDEN

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van mede-eigendom of niet van muren en afsluitingen. De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed, behoudens wat eventueel vermeld wordt in navermelde basisakte(n).

ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met alle gekende en ongekende, heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden en zakelijke rechten en verplichtingen, die het kunnen bevoordelen of bezwaren, vrij aan de koper, de ene in zijn voordeel in te roepen en zich tegen de uitoefening van de andere te verzetten, maar op zijn kosten, risico en gevaar, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal op hem en zonder nochtans dat huidig beding aan derden meer rechten kan geven dan deze gegrond op regelmatige en niet verjaarde titels of op grond van de wet of decreten.

De verkoper verklaart dat het goed, voor zover hij weet, met geen erfdiensbaarheden bevoordeeld of bezwaard is, behoudens deze eventueel vermeld in nagenoemde basisakte(n).

De verkoper verklaart dat hij zelf geen erfdiensbaarheden heeft gevestigd, dat er door zijn toedoen geen erfdiensbaarheden door bestemming door de eigenaar zijn ontstaan en dat de voorliggende verkoop geen erfdiensbaarheden niet tot stand brengt.

De verkoper verwijst dienaangaande naar voormelde eigendomsakte verleden voor notaris Luc Talloen te Leuven op 22 mei 2007, waarin letterlijk het volgende vermeld wordt:

“ERFDIENSTBAARHEDEN

1) De titel van eigendom van de verkopers, zijnde de akte verleden voor notaris Gwen Daniels te Oud-Heverlee op twaalf oktober tweeduizend en vier, vermeldt de volgende bijzondere voorwaarden, zelf overgenomen uit een akte verleden voor zelfde notaris Gwen Daniels op tien februari tweeduizend en drie, hierna letterlijk weergegeven :

"De percelen gekadastraerd wijk E nummer 298/F, 298/B en 298/C hebben een recht van doorgang, over de hierbij verkochte percelen en dit langs de weg gelegen rechts van het huis Naamsesteenweg nummer 51."

Zelfde titel van eigendom vermeldt verder nog volgende bijzondere voorwaarden, zelf overgenomen uit een akte verleden voor notaris Moortgat en notaris Boes op elf januari tweeduizend en één, hierna letterlijk weergegeven :

"Verkoper verklaart dat elk van de zeven percelen onder de loten 1, 2, 3, 4, 5, 6 en 7 zoals beschreven in het bovengemeld plan bezwaard is met een erfdiensbaarheid van doorgang ten bate van de overige zes percelen. Elk van hogervermelde percelen moet vrije en algehele doorgang verlenen aan voertuigen en voetgangers ten bate van de zes andere overige percelen. Deze doorgang moet geschieden vanaf de Naamsesteenweg tot lot 1 langs een doorgang gelegen eerst op het niet, gebouwde gedeelte van lot 7 en verder langs de voorziene wegenis beschreven in het hierbijgevoegd plan. Er wordt uitdrukkelijk gesteld dat de KOPER of zijn rechtsopvolger deze doorgang alsook het deel van de achterliggende grond niet mag afsluiten noch mag afpalen net enig materiaal waardoor de vlotte doorgang zou belet worden. Moest ten gevolge van enige oorzaak niettemin de toegankelijkheid beperkt zijn zullen de aanpalende eigendommen zich mogen wegen zelfs via de tuinen horende bij deze eigendommen."

2) In de voormelde basisakte betreffende zelfde Residentie Campus verleden voor notaris Gwen Daniels op negentien januari tweeduizend en vier staat bovendien het volgende bedongen :

"De eigenaar van desbetreffende goed, Naamsesteenweg 57, staat zowel voor hemzelf als voor zijn rechtsopvolgers, toe aan de naamloze vennootschap MAC, om aan te bouwen aan de linkergevel van desbetreffende woning, Naamsesteenweg 57, en dus een overbouw toe te staan over de doorrit, gelegen aan de rechterzijde van het appartementsgebouw, eigendom van de verschijnende partij (verkoper in deze) , waardoor de lichten en de zichten aan deze zijgevel (Naamsesteenweg 57) gedeeltelijk verdwijnen, en dit alles overeenkomstig de plannen zoals aan deze akte gehecht.

De naamloze vennootschap MAC verbindt zich tot het volgende:

- er zal een nieuw raam geplaatst worden, op kosten, lasten en risico van de naamloze vennootschap MAC, zoals aangeduid op de plannen. Dit raam zal

geplaatst zijn vóór de beëindiging van de gelijkvloerse verdieping van desbetreffende appartementsgebouw.

- de linker zijgevel van de woning, Naamssesteenweg 57 zal in waterwerende crepi bezet worden op kosten, lasten en risico van NV MAC,

- de afwerking van de overspanning (doorrit) naar de achtergelegen autostaanplaatsen zal in lichte kleur gebeuren,

- verlichting van de doorrit zal gebeuren in samenspraak met de heer GILLIAMS."

De koper wordt voor zoveel als relevant gesubrogeerd in alle rechten en plichten van voormelde erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden.

VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

STEDENBOUW

A. Algemeen

1. De instrumenterende notaris wijst koper erop dat hij de administratiefrechtelijke en stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, het kantoor rechtszekerheid en de verkoper. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand. Het is dan ook aan de koper om zelf zo nodig onderzoek te doen naar de overeenstemming van het aangekochte goed met de vergunningen afgeleverd door de bevoegde overheden bij de dienst stedenbouw van de betreffende gemeente.

2. De verkoper verklaart dat het hiervoor beschreven goed bij zijn weten:

- niet is opgenomen in de inventaris van verwaarloosde gebouwen, noch in de inventaris der ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

- **wel is opgenomen in de inventaris van leegstaande gebouwen**, waardoor de koper zich zal dienen te onderwerpen aan alle reglementering dienaangaande. De leegstandsheffing van het actuele aanslagjaar blijft integraal ten laste van de verkoper;

- geen sociale huur- of koopwoning is en derhalve niet valt onder artikel 5.92 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;

- niet valt onder de bepalingen van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 met betrekking tot het voorkooprecht;

- geen bos is in de zin van het bosdecreet;

3. De verkoper verklaart verder te goeder trouw dat voormeld goed niet gelegen is in:

- een Vlaams Ecologisch Netwerk;

- in een natuurreserveaat en zijn uitbreidingsperimeter binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of het VEN;

- in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden in het Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk (IVON);

- in de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

4. Door de stad Leuven werden op 16 januari 2024 (voor het appartement) en op 22 januari 2024 (voor de autostaanplaats) stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd voor de goederen met uittreksels uit de plannen- en vergunningenregisters, welke ter inzage worden aangeboden op het online

platform www.biddit.be, zodat de koper hiervan voldoende kennis kan nemen voorafgaand aan de biedingen.

De instrumenterende notaris vermeldt bovendien uitdrukkelijk, in toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening:

1° dat voor de goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd door het college van Burgemeester en Schepenen van de stad Leuven:

* voor het duplexappartement te Naamsesteenweg 89:

- een vergunning de dato 23 januari 2003 met gemeentelijk dossiernummer RO2002/1085 en met als onderwerp “uithangbord of reclame-inrichting”;
- een vergunning de dato 23 maart 2004 met als gemeentelijk dossiernummer RO2003/0751 en met als onderwerp: “slopen van het bestaand gebouw en bouwen van een appartementsgebouw met 7 woongelegenheden”.

* voor de autostaanplaats te Naamsesteenweg 41-45:

- een vergunning de dato 24 augustus 1987 met gemeentelijk dossiernummer 139/212 en met als onderwerp: “aanpassen uitstalraam”;
- een vergunning de dato 23 november 1995 met als gemeentelijk dossiernummer RO95/0042 en met als onderwerp: “plaatsen van lichtreclame”;
- een vergunning de dato 30 oktober 2003 met gemeentelijk dossiernummer RO2003/0108 en met als onderwerp: “slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een appartementsgebouw”;
- een vergunning de dato 5 augustus 2005 met gemeentelijk dossiernummer RO2005/0544 en met als onderwerp “wijzigen van de hoogte van de raamdorpels in de voorgevel, appartement 1.02 en 1.03”.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van beide goederen volgens het gewestplan Leuven de dato 7 april 1977 “woongebieden” is, en volgens het bijzonder plan van aanleg “Park” de dato 30 mei 1994: “opslagruimten, zone voor wonen en handel”.

3° dat de goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat voor de goederen geen voorkooprecht geldt zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor de goederen geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat de goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° in het inlichtingenformulier wordt niet vermeld of de goederen het voorwerp uitmaken van een aanduiding als watergevoelig open ruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

5. De verkoper verklaart:

- dat hij aan het goed geen vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd;
- geen kennis te hebben van stedenbouwkundige inbreuken;
- dat bij zijn weten de goederen noch geheel noch gedeeltelijk in een onteigeningszone gelegen zijn;
- dat de goederen gelegen zijn binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven” de dato 28 juni 2019.

- dat het goed gelegen is binnen het waterwingebied “CADOL EN ABDIJ”, beschermingszone type III.

- dat voor het goed milieuvergunningen of meldingen werden afgeleverd, voor wat betreft Residentie Aula:

1) Was- en droogkuissalon, dd. 17/11/1966, opgenomen in Vlarebo ‘ja’;

2) Wassalon en droogkuis met 25 elektromotoren, 2 nieuwkuismachines, pompen. Gebruik gemaakt van chloorhoudende oplosmiddelen, verven van kledingstukken, dd. 17/11/1966, opgenomen in Vlarebo ‘ja’;

3) Wassalon en droogkuis met 25 elektromotoren, 2 nieuwkuismachines, pompen. Gebruik gemaakt van chloorhoudende oplosmiddelen, verven van kledingstukken, dd. 01/01/1966, opgenomen in Vlarebo ‘ja’;

- Dat voor het goed milieuvergunningen of meldingen werden afgeleverd, voor wat betreft residentie Campus:

1) Distributiecabine elektriciteit, dd. 04/12/2009;

2) Transformator, dd. 17/03/2006.

6. De notaris verwijst de koper naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen; in bepaalde gevallen wordt de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

7. De verkoper bevestigt dat voormelde informatie correct is en dat hij in verband met het voorgaande geen andere voor de kopers relevante meldingen te doen heeft.

VLAAMS BODEMDECREET

1) Betreffende de autostaanplaats te Naamsesteenweg 41/45 verklaart de verkoper dat er op het goed bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit uitgeoefend wordt of werd die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Betreffende het appartement te Naamsesteenweg 89 verklaart de verkoper dat het goed een risicoground is zoals bedoeld in het Vlaams Bodemdecreet van 27 oktober 2006. De notaris verklaart dat uit zijn opzoeken is gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

2) De koper wordt verondersteld vóór het starten van de biedingen op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van twee bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 3 augustus 2021 met kenmerken 20210800446 en 20210800450, gezien deze attesten ter inzage ter beschikking zijn gesteld van de liefhebberkopers op het online platform www.biddit.be.

Het attest betreffende de autostaanplaats luidt letterlijk als volgt:

“ 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 risicoground 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 gebruikadviezen of gebruikbeperkingen 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.”

Het attest betreffende het appartement luidt letterlijk als volgt:

“ 2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”

3) De goederen maken privaatieve kavels uit van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van mede-eigendom zoals vermeld in artikel 3.84 Burgerlijk Wetboek. In deze privaatieve kavels is of was geen risico-inrichting gevestigd, en in de gemeenschappelijke delen is of was geen risico-inrichting gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor deze privaatieve kavels.

Conform artikel 30 van het Vlaams Bodemdecreet, is er naar aanleiding van onderhavige overdracht dan ook geen oriënterend bodemonderzoek vereist.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed in het verleden nooit het voorwerp heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek.

Dienaangaande wordt verwezen naar voormelde stedenbouwkundige inlichtingen, waaruit blijkt dat voor voormeld goed gelegen te Naamsesteenweg 89 volgende milieuvergunningen zijn uitgereikt:

- een vergunning de dato 17 november 1966 met dossiernummer ARC2017/2206 en met als onderwerp: “was- en droogkuissalon”;

- een vergunning de dato 17 november 1966 met dossiernummer K1.2002.573 en met als onderwerp: “wassalon en droogkuis met 25 elektromotoren, 2 nieuwkuismachines, pompen. Gebruik gemaakt van chloorhoudende oplosmiddelen, verven van kledingstukken”;

- een vergunning de dato 1 januari 1966 met dossiernummer ARC2017/2326 en met als onderwerp: “Wassalon en droogkeus met 25 elektromotoren, 2 nieuwkuismachines, pompen. Gebruik gemaakt van chloorhoudende oplosmiddelen, verven van kledingstukken”.

4) De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed en behoudens hetgeen voormeld, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

6) De notaris wijst de koper erop dat :

- dit attest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit attest niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

7) Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden nageleefd.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen dewelke met betrekking tot het verkochte goed het houden van postinterventiedossier opleggen, hetwelk nuttige elementen meedeelt op het gebied van veiligheid en gezondheid waarmee rekening dient gehouden te

worden bij eventueel latere werken, onder meer bij bouwen, verbouwen, renovatie, herstelling, schilderwerken of andere.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **bevestigend** en bevestigt hij dat er aan het goed, sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, aangezien het goed is opgericht na 1 mei 2001. Dit postinterventiedossier is opgemaakt naar aanleiding van de constructie van het gebouw, en omvat zowel de gemeenschappelijke als privatieve delen, dewelke wordt beheerd en bijgehouden door de syndicus van het gebouw.

De verkoper verklaart niet in het bezit te zijn van enige postinterventiedossier betreffende de verkochte goederen, hoewel wettelijk verplicht. De koper zal hiervan zijn eigen zaak moeten maken en een postinterventiedossier op eigen rekening en kosten dienen te laten samenstellen.

WONINGKWALITEITSBEWAKING - CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

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.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 8.2., afdeling 8.2.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) van 8 september 2019, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 3 juli 2006 werd door "BTV VZW" vastgesteld dat de installatie thans **voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

De koper wordt verondersteld voldoende kennis te hebben van voormeld proces-verbaal, dat raadpleegbaar is op het online platform www.biddit.be.

De koper koopt de elektrische installatie in de toestand waarin deze zich bevindt ten tijde van de toewijzing, en wordt ervan in kennis gesteld dat voormeld attest een geldigheidsduur heeft van 25 jaar, en dat er bijgevolg ten laatste op 3 juli 2031 een nieuwe keuring dient uitgevoerd te worden.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Met betrekking tot het appartement gelegen te Naamsesteenweg 89 werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt door energiedeskundige Piet-Joris Goffin (EP19316) op 28 september 2021 met vermelding van het certificaatnummer 20210928-0002469704-RES-1.

De koper wordt verondersteld voldoende op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat, aangezien het ter inzage beschikbaar wordt gesteld op het online platform www.biddit.be. Het origineel van dit certificaat wordt bij de definitieve toewijzing door de verkoper aan de koper overhandigd.

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

OVERSTROMINGSGEBIED

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 11 januari 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

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

De grond van beide goederen heeft P(erceel)-score D: middelgrote kans op overstromingen.

De aanwezige gebouwen van beide goederen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score D: middelgrote kans op overstromingen.

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

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is, noch in de gemeenschappelijke delen, noch in de privatieve delen.

RECHT VAN VOORKOOP

1. Decretaal voorkeurecht

Uit de opzoeking uitgevoerd door ondergetekende notaris op 11 januari 2024 in het E-voorkeureloket blijkt dat er geen decretaal voorkeurecht van toepassing is.

2. Conventioneel voorkeurecht

De verkoper verklaart dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkeurecht.

3. Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart dat het goed verder met geen enkel wettelijk voorkeure- of voorkeurerecht is bezwaard, noch met een aankooptie of een recht tot wederinkoop.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving.

PANDWET

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

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

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

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.

De hierbij te koop gestelde goederen worden verzekerd tegen brand- en aanverwante risico's ingevolge een blokpolis aangegaan door de vereniging van mede-eigenaars van het gebouw waarbinnen het goed gelegen is. De koper zal zijn aandeel in deze kosten dragen van zodra hij het daadwerkelijk genot heeft van het goed.

ABONNEMENTEN WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding, de abonnementen inzake water, 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.

MEDE-EIGENDOM

A. De verkoper verklaart dat voor het appartement te Naamsesteenweg 89 syndicus is: de vennootschap Isyndix-Immotrap, met zetel te 3001 Heverlee, Tervuursevest 23 bus 1, ondernemingsnummer 0470.704.673;

De verkoper verklaart dat voor de autostaanplaats te Naamsesteenweg 41/45 syndicus is: de vennootschap Syndix, met zetel te 3360 Korbeek-Lo, Tiensesteenweg 114, ondernemingsnummer 0567.983.597.

De koper wordt geacht voldoende kennis te hebben genomen van de documenten en inlichtingen, gegeven door voornoemde syndicus overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 Burgerlijk Wetboek, door ondergetekende notaris aangevraagd op 11 januari 2024. De instrumenterende notaris stelt de syndicale inlichtingen beschikbaar voor inzage op het online-platform www.biddit.be.

B. De koper is ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden zal zijn tot het betalen van de volgende kosten:

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

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

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

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

De koper wordt geacht op de hoogte te zijn van de kosten die de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, gehouden is te betalen, ingevolge de door de syndicus geleverde informatie.

C. De koper is er bovendien van op de hoogte dat:

- overeenkomstig artikel 3.94 §2, lid 5 van het Burgerlijk Wetboek, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten, vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen;

- overeenkomstig artikel 3.94 §5 1° van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper, met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten.

D. De koper is er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94 §5 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

E. De verkoper heeft geen weet van enige kost, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars, verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars. De verkoper dient de koper alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan voor heden, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

STATUTEN

1) Basisakte

De basisakte van voormeld gebouw residentie AULA met het reglement van mede-eigendom evenals haar bijlagen, werd verleden voor notaris Gwen Daniels te Oud-Heverlee op 11 juni 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 1 juli daarna, onder formaliteit 73-T-01/07/2004-06467.

De basisakte van voormeld gebouw residentie CAMPUS met het reglement van mede-eigendom evenals haar bijlagen, werd verleden voor notaris Gwen Daniels te Oude-Heverlee op 19 januari 2004, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 12 februari daarna, onder formaliteitsnummer 73-T-12/02/2004-1687.

Voormelde basisakten zullen ter inzage van de bidders ter beschikking gesteld worden via het online platform www.biddit.be.

De koper wordt van rechtswege gesubrogeerd in al de rechten en verplichtingen voortvloeiende uit deze akten en hun bijlagen, uit alle latere aanvullende of wijzigende basisakten, alsook uit alle regelmatig genomen of te nemen besluiten van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

De koper, die aanvaardt, zal zich hieraan onderwerpen, en zal er de naleving van opleggen aan zijn erfgenamen, opvolgers en rechtverkrijgenden ten gelijk welke titel, in het bijzonder zijn huurders.

Alle akten, zowel overdragende als aanwijzende, van overdracht van eigendom, van genot of andere, met het goed als voorwerp, zullen de uitdrukkelijke melding moeten inhouden dat de nieuwe rechthebbenden volledig kennis hebben van deze basisakte en dat zij van rechtswege in de plaats zullen gesteld zijn - door het enkel feit eigenaar of bewoner van om het even welk deel van het gebouw of rechthebbende van om het even welke rechten betreffende het gebouw te zijn - in al de rechten en verplichtingen die er uit kunnen of zullen voortvloeien, alsook in alle rechten en verplichtingen welke zullen voortvloeien uit de regelmatig genomen of te nemen besluiten van de algemene vergadering der mede-eigenaars.

2) Vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart dat de Vereniging van Mede-eigenaars voor de mede-eigendom waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, met name “Vereniging van Mede-eigenaars van Residentie Aula”, gekend is onder ondernemingsnummer 0866.398.456.

De verkoper verklaart dat de Vereniging van Mede-eigenaars voor de mede-eigendom waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, met name “Vereniging van Mede-eigenaars van Residentie Campus”, gekend is onder ondernemingsnummer 0864.340.274.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van 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 bidders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8.

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

Artikel 9.

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

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

in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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 biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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° 1251-2° van het (oud) Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend,

om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18.

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 2 877 oud 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. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma 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 honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

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

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

Artikel 25bis.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt De koper dient dit bedrag te betalen binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en dit 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 van rechtswege plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveriling bij rouwkoop:

Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de

notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in 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. DE DEFINITIES

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

D. VOLMACHTEN

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen, met recht van indeplaatsstelling: Elk der medewerkers van het kantoor van notaris Raf Lenaerts te 3210 Lubbeek, Bollenberg 39.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en

voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

Partijen verklaren tijdig kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Lubbeek op 2 mei 2024, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de verkopers samen met mij, notaris, getekend.