

<p style="text-align: center;">Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be Herveiling na rouwkoop</p>
--

Heden, op **zeven februari tweeduizend vierentwintig**,

Wordt door mij, **Meester Robert LANGHENDRIES**, Notaris te Ukkel, overgegaan tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, in uitvoering van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek, op verzoek van:

De naamloze vennootschap "**ING BELGIE**", met zetel te 1000 Brussel, Marnixlaan, 24, en met ondernemingsnummer 0403.200.393 (rechtspersonenregister Brussel).

Vennootschap opgericht onder een andere benaming bij akte verleden voor Meester Pierre De Doncker, Notaris te Brussel, op 30 januari 1935, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 17 februari 1935 nummer 1459.

Waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering verleden voor Meester Peter Van Melkebeke, Notaris te Brussel, op 27 juni 2022, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 augustus 2022 nummer 22103880.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden ;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen ;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven ;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

Voorafgaande uiteenzetting en rechtspleging

Deze verkoop geschiedt onder de voorwaarden als vermeld onder B. De algemene verkoopvoorwaarden.

Deze algemene verkoopvoorwaarden worden vervolledigd en/of gewijzigd door de bijzondere voorwaarden, vermeld onder A. De bijzondere verkoopvoorwaarden.

1. De verzoeker, ING BELGIE, voornoemd, beschikt over volgende uitvoerbare titel(s):

- een kredietopening met hypotheekstelling in eerste rang toegestaan door de navermelde beslagen schuldenaars ten voordele van de gezegde verzoeker ten bedrage van honderdvijftienduizend euro (115.000 €) in hoofdsom en vijfduizend zehnhonderdvijftig euro (5.750 €) in aanhorigheden, verleden voor Meester Willem Muyshondt, Notaris te Halle, 15 mei 2018, ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid Halle op 22 mei 2018, formaliteit 52-I-22/05/2018-04352;

- een kredietopening met hypotheekstelling in tweede rang toegestaan door de navermelde beslagen schuldenaars ten voordele van de gezegde verzoeker ten bedrage van vijfenzeventigduizend euro (75.000 €) in hoofdsom en zevenduizend vijfhonderd euro (7.500 €) in aanhorigheden, verleden voor Meester Alexandre Hebrant, Notaris te Bouge, 16 november 2022, ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid Halle op 25 november 2022, formaliteit 52-I-25/11/2022-11547;

2. Overeenkomstig artikel VII.147/24 van het Wetboek Economisch Recht heeft een voorafgaande poging tot minnelijke schikking plaatsgehad voor de Beslagrechter bij de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel op 14 oktober 2022 en waarvan een proces-verbaal van verschijning tot minnelijke schikking vaststelt dat er geen minnelijke schikking kon getroffen worden ;

3. In uitvoering van voormelde titels, liet de beslaglegger op de hierna beschreven onroerende goederen :

- bevel voorafgaandelijk aan uitvoerend beslag betekenen op 3 januari 2023 bij exploit van deurwaarder Willem Coppennolle, plaatsvervangend deurwaarder voor deurwaarder Ann Van Den Daele, met kantoor te 1000 Brussel, Grote hertstraat, 2 ;

- uitvoerend beslag betekenen op 16 maart 2023 bij exploit van deurwaarder Gretl Victor, plaatsvervangend deurwaarder voor deurwaarder Ann Van Den Daele, met kantoor te 1000 Brussel, Grote hertstraat, 2, overgeschreven op het kantoor rechtzekerheid Halle op 27 maart 2023 onder formaliteit 52-T-27/03/2023-02686 ;

4. Bij beschikking van de Beslagrechter van de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel op 7 april 2023 werd ondergetekende notaris, in toepassing van artikel 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, op verzoek van nagenoemde beslaglegger aangesteld om over te gaan tot de openbare verkoping op beslag van de hierna beschreven onroerende goederen, eigendom van nagenoemde beslagene, en tot de verrichtingen van rangregeling. Voormelde beschikking is betekend aan nagenoemde beslagene bij exploit van gerechtsdeurwaarder Ann Van Den Daele, deurwaarder te 1000 Brussel, Grote hertstraat, 2, op 7 juni 2023 en in de huidige stand van de procedure werden noch zwaarigheden bij de tenuitvoerlegging geformuleerd noch door derden verzet gedaan.

De uitgifte van de beschikking blijft in het bezit van ondergetekende notaris.

De verkoopvoorwaarden werden opgemaakt door de ondergetekende notaris op 17 augustus 2023 en aan de beslagen schuldenaar betekend bij exploit van gerechtsdeurwaarder Brecht Stoefs, plaatsvervangend deurwaarder in vervanging van Bernard Labranche, deurwaarder met standplaats te 1000 Brussel, Terhulpesteenweg, 110, op 22 augustus 2023. Gezegd exploit werd gekantmeld op de overschrijving van het beslag op het bevoegd Kantoor Rechtszekerheid op 24 augustus 2023, formaliteit 51-M-24/08/2023-07479. Deze betekening heeft geen aanleiding gegeven tot de aanwending van enig rechtsmiddel dat de ondergetekende notaris ter kennis gebracht werd.

5. Het proces-verbaal van toewijs de dato 12 oktober 2023, met vaststelling van de verkoop voor de hoofdprijs van vijfhonderdvierendertigduizend euro meer de kosten en het aandeel in de onroerende voorheffing van het lopend aanslagjaar, aan de Heer BARRIONUEVO LLAMBO Jose Lorenzo, geboren te Pilahuin-Tungurahua (Ecuador) op 15 januari 1973 (NN 730115-577-28) en Mevrouw CAMPO OTAVALO Delia Maria, geboren te San Luis-Otavalo (Ecuador) op 14 september 1976 (NN 760914-476-84) samen wonende to 1190 Vorst, Sint-Denijsstraat 351, samen gehuwd te Quito (Ecuador) op 17 april 2006 zonder huwelijkscontract. De toewijs werd overgeschreven geregistreerd op het kantoor rechtzekerheid Halle onder referte 52-T-12/12/2023-11567.

Het uittreksel uit de toewijs werd betekend op 26 oktober 2023 door gerechtsdeurwaarder Brecht Stoefs, plaatsvervangend deurwaarder in vervanging van Bernard Labranche, deurwaarder met standplaats te 1000 Brussel, Terhulpesteenweg, 110, gekantmeld op het bevoegd kantoor rechtzekerheid op 24 november 2023, formaliteit 52-M-24/11/2023-10906. De voormelde kopers zijn in gebreke gebleven de in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorgeschreven verplichtingen te vervullen en/of aan de verkoopvoorwaarden en/of het proces-verbaal van toewijs te voldoen.

6. Bij exploit van 2 februari 2024 van gerechtsdeurwaarder Luc Indekeu te 1000 Brussel, conform artikel 1601 Gerechtelijk Wetboek, werd de ingebrekestelling aan de rouwkopers betekend om het nodige te doen binnen de acht dagen. Voor zover de rouwkopers hun in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek te vervullen verplichtingen en/of in de verkoopvoorwaarden en/of in het proces-verbaal van toewijs opgenomen verplichtingen niet hebben nagekomen binnen de gezegde acht dagen, zal de notaris alle personen informeren. De naamloze vennootschap ING, beslagend partij, heeft al gevraagd om de rouwkoop te vervolgen.

7. De toewijzing vindt plaats volgens dezelfde vormen en voorwaarden die werden voorzien in de voormalige verkoopsvoorwaarden. De termijn tussen de nieuwe publiciteit en de aanvang van de nieuwe biedingen bedraagt ten minste tien dagen.

De notaris bevestigt de publiciteit voor onderhavige toewijs gevoerd te hebben overeenkomstig hetgeen voorzien is in de voormelde verkoopsvoorwaarden.

8. Bij exploit van 7 februari 2024 van gerechtsdeurwaarder Luc Indekeu te 1000 Brussel, conform artikel 1603 Gerechtelijk Wetboek, werden de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen (uiterlijk vijftien dagen vóór de aanvang van de biedingen), aan de koper, aan de ingeschreven schuldeisers, aan de schuldeisers die hun bevel hebben laten overschrijven en aan de beslagen partij betekend.

9. De regels in zake uitvoerend beslag op onroerend goed zijn van toepassing op de toewijzing na herveiling.

10. De gebrekige koper is gehouden tot betaling van het verschil tussen de prijs waarvoor hij heeft gekocht en die van de herveiling, zonder dat hij het eventuele overschot kan vorderen. Dat overschot wordt betaald aan de schuldeisers of, indien de schuldeisers voldaan zijn, aan de beslagene.

Identiteit van de beslagenen

[...]

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor:

Notaris Robert Langhendries.

Waterloosesteenweg, 1359K.

1180 Ukkel

Tel.: 02 / 374 03 84

robert.langhendries@belnot.be

Beschrijving van de goederen

GEMEENTE BEERSEL – VIJFDE AFDELING / LOT

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen **Bergensesteenweg nummer 7**, gekadastraerd volgens titel sectie C nummer 1/P en volgens kadaster nummer 1PP0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van tien are vierenzestig centiare (10 a 64 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeduizend zeshonderd tweeënveertig euro (2.642 EUR).

Oorsprong van eigendom

In oorsprong en sedert meer dan 30 jaar te rekenen vanaf heden behoorde voormeld goed toe aan : 1. mevrouw Simone Marie Emma VANDENBULCKE, te Halle ; 2. mevrouw Claudine Renée Yvonne MEUNIER, te La Louvière ; en, 3. De heer Thierry Edmond Maurice Etienne BOUFFIOUX, te Halle.

Mevrouwen Simone VANDENBULCKE en Claudine MEUNIER en mijnheer Thierry BOUFFIOUX, allen voormeld, verkochten voormeld goed aan de heer Tshiunza KASANDA, ongehuwd, te Beersel ; enerzijds, en, Mevrouw Avansay MOKUBA, ongehuwd, te Jette, bij akte verleden voor Meester Didier Brusselmans, Notaris te Sint-Agatha-Berchem, en Meester Luc van Eeckhoudt, Notaris te Halle, op 21 november 2008, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor van Brussel op 5 december 2008, formaliteit 52-T-05/12/2008-10673.

Gezegd goed werd verkocht door de heer Tshiunza KASANDA en Mevrouw Avansay MOKUBA, beiden voornoemd, aan [...], elk voor een onverdeelde helft in volle eigendom, blijkens proces-verbaal van definitieve toewijs na hoger bod opgemaakt door Meester Hendrik Muyschondt,

notaris te Halle, op 12 februari 2015, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor van Brussel op 18 februari 2015, formaliteit 52-T-18/02/2015-01433.

De beschrijving van de goederen wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden. Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Publiciteit

De instrumenterende notaris zal de publiciteit minstens 3 weken vóór de toewijs, overeenkomstig de gebruiken organiseren via de door hem meest geschikte geachte en gebruikelijk gebezigde kanalen (waaronder biddit.be, IMMOWEB en VLAN), met gebruik van de aangewezen technieken (waaronder video en virtuele bezoekmogelijkheid), en na de verkoop, het resultaat opnemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERD NEGENTIENDUIZEND EURO (€ 219.000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt **VIJFDUIZEND EURO (€ 5 000,00)**. Dit betekent dat er met minstens **VIJFDUIZEND EURO (€ 5 000,00)** of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 22 februari 2024 om 11 uur**. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 1 maart 2024 om 11 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

De verkoop is niet afhankelijk van een mogelijkheid van hoger bod noch van een opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering door de koper(s).

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 8 maart 2024 om 12 uur**.

Bezoeken

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

- **zaterdag 27 januari en 3, 10, 17 en 24 februari 2024 tussen 13 uur en 15 uur;**
- **maandag 29 januari en 5, 12, 19 en 26 februari 2024 tussen 18 uur 30 en 20 uur 30;**

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

Hypothecaire toestand

Uit een dertigjarig hypothecair getuigschrift, afgeleverd door het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid Halle op 1 augustus 2023 (52-01/08/2023-07955) en op 10 januari 2024 (52-10/01/2024-00343) blijkt dat voorschreven goed bezwaard is met volgende inschrijvingen en/of bezwarende overschrijvingen:

*** Inschrijving:**

- een kredietopening met hypotheekstelling in eerste rang toegestaan door de beslagen schuldenaars ten voordele van ING BELGIE, voornoemd, ten bedrage van honderdvijftienduizend euro (115.000 €) in hoofdsom en vijfduizend zeventig euro

(5.750 €) in aanhorigheden, verleden voor Meester Willem Muyshondt, Notaris te Halle, 15 mei 2018, ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid Halle op 22 mei 2018, formaliteit 52-I-22/05/2018-04352;

- een kredietopening met hypotheekstelling in tweede rang toegestaan door de beslagen schuldenaars ten voordele van ING BELGIE, voornoemd, ten bedrage van vijfenzeventigduizend euro (75.000 €) in hoofdsom en zeventuizend vijfhonderd euro (7.500 €) in aanhorigheden, verleden voor Meester Alexandre Hebrant, Notaris te Bouge, 16 november 2022, ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid Halle op 25 november 2022, formaliteit 52-I-25/11/2022-11547.

* Overschrijving:

/

* Bevelen en beslagen:

1. 52-T-07/08/2020-06296, verklaring van onbeslagbaarheid van de gezinswoning gedaan door [...], voornoemd, bij akte verleden voor Meester Luc Possoz, Notaris te Brussel, op 5 augustus 2020 ;
2. 52-T-27/03/2023-02686, uitvoerend beslag op onroerend goed, op vraag van de vervolgende schuldeiser, met woonstkeuze bij navermelde deurwaarder, bij exploit van 16 maart 2023 van deurwaarder deurwaarder Gretl Victor, plaatsvervangend deurwaarder voor deurwaarder Ann Van Den Daele, met kantoor te 1000 Brussel, Grotehertstraat, 2.

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Het goed wordt bewoond door [...], voornoemd.

Uitdrijving

De beslagene zal geen enkel recht meer hebben op goed te rekenen vanaf de 15^{de} dag na de betekening van het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijs waarvan sprake in artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

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

De notaris deelt de koper, op basis van de raadpleging van de website van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), mee dat er **geen** wettelijk voorkooprecht rust op het te koop gestelde goed.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt. Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle 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.

Ondergetekende notaris deelt mee dat de eigendomstitel van de verkoper ter zake erfdienstbaarheden letterlijk vermeldt wat volgt :

“Le cahier des charges reçu par maître WAGEMANS Gaëtan, notaire de résidence à Ixelles le 15 juin 2012, stipule ce qui suit :

““Le titre de propriété de la partie saisie, étant l’acte reçu le 5 décembre 2002 par le notaire Lorette Rousseau, à Saint-Josse-ten-Noode, ne contient aucune condition spéciale, à l’exception des stipulations suivantes :

[...].

En outre, l’acquéreur s’engage à construire une véranda d’environ quarante mètres carrés maximum à ses frais, toutefois le vendeur se charge des formalités administratives et de l’obtention de l’accord de la copropriété les frais y afférents étant à charge des vendeur et acquéreur pour moitié.””.

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.

De instrumenterende notaris verklaart dat, bij zijn weten, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een erfdiensbaarheid van rooilijn, noch van een ondergrondse of bovengrondse inneming in voordeel van een openbare instantie of een derde, ter uitzondering van wat dienaangaande elders zou vermeld zijn in deze akte.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

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.

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit navermeld stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de gemeente Beersel op 16 augustus 2023 :

1. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV Handhavingsdecreet (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
 2. dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht;
 3. dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed de volgende is : “woongebieden met landelijk karakter” volgens het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse goedgekeurd op 07.03.1977;
 4. dat het onroerend goed gelegen is in een niet-vervallen verkaveling meer bepaald de verkavelingsvergunning afgeleverd door de bestendige deputatie van de provincie op 10 december 1964 (ref. : 501:64);
 5. dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen afgeleverd werd ter uitzondering van de volgende vergunnigen afgeleverd door de gemeente Beersel op :
 - 19 november 1968 (ref. : 5025:68) voor het aanbouwen van een garage en arcade;
 - 4 mei 1966 (ref. : 5009:66) voor het bouwen van een woning;
 6. dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
 7. dat op voormeld goed geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
 8. dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- Een kopie van voormeld stedenbouwkundig uittreksel dat ten hoogste 1 jaar oud is kan door de koper via de website biddit.be verkregen worden.

De instrumenterende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex Ruimtelijke Ordening mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen

stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Ondergetekende notaris wijst de koper op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Op basis van de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen verklaart de instrumenterende notaris dat het goed bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing.

Leegstand

Op basis van de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen verklaart de instrumenterende notaris dat het goed is opgenomen in het gemeentelijk leegstandregister sinds 2 april 2020. De koper erkent alle nuttige informatie hierover te hebben kunnen bekomen bij de gemeente Beersel ; hij is hiervoor persoonlijk verantwoordelijk, met volledige kwijting van de verkoper. Voor de rest is het goed niet opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, of in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Ingevolge artikel 3.51 Vlaamse Codex Wonen heeft de notaris op 7 augustus 2023 het register van herstellvorderingen geraadpleegd op de website : <https://www.vlaanderen.be/wat-doet-dewooninspectie/register-van-herstellvorderingen> en vond daarin de volgende opgenomen informatie : “Niet opgenomen”.

Bodemdecreet

1. De instrumenterende notaris verklaart dat, naar zijn beste inlichting, de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 27 juli 2023 gezien kopie van dit attest door de koper via de website biddit.be verkregen kan worden.

Het bodemattest bepaalt:

“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 <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of 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.”

3. De instrumenterende notaris verklaart, naar zijn beste inlichting, 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.

4. De koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en de verkoper zal hiervoor tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

5. De koper wordt erop gewezen dat voorliggend bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

Stookolietank

Partijen hebben aan ondergetekende notaris verklaard dat er in het verkochte goed een stookolietank aanwezig is.

De koper zal zelf instaan voor het voorzien van een waarschuwings- en beveiligingssysteem tegen het overlopen bij het vullen en de aflevering van een attest waaruit blijkt dat genoemde stookolietank gecontroleerd is op lekken en lekvrij is, of in voorkomend geval zelf instaan voor de buitengebruikstelling van bedoelde stookolietank volgens de ter zake geldende normen.

Energieprestatiecertificaat

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen met als unieke code 20140423-0001579210-00000001-6 werd opgemaakt voor het voormeld goed door een energiedeskundige op 23 april 2014.

De instrumenterende notaris verklaart dat er bij zijn weten geen andere, recenter, certificaat is dan het voornoemde en dat het niet vervallen is, bij voorbeeld ten gevolge van een wijziging aan de functie van het goed. De koper ingelicht werd over de inhoud en het bestaan van dit geldig certificaat om er op voorhand kopie van te hebben kunnen bekomen via de website www.biddit.be. De instrumenterende notaris verklaart niet te weten van wijzigingen aan de energiekenmerken van het goed die van aard zouden zijn om de inhoud van dit certificaat te veranderen.

Voor verdere informatie worden de geïnteresseerden verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Renovatieverplichting voor (niet-)residentiële gebouwen/(niet-) residentiële gebouweenheden

Partijen zijn door ondergetekende Notaris ingelicht over het feit dat het Vlaams Gewest krachtens artikelen 9.3.1 tot 9.3.6 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid (aangehaald als : « Energiebesluit ») en het artikel 11.2/2.1 van het Decreet houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid (aangehaald als: "het Energiedecreet") per betrokken (niet-) residentiële eenheid, sloop en monumenten uitgezonderd, een minimale energetische score oplegt, hetgeen aanleiding kan geven tot de verplichting werken uit te voeren binnen de 5 jaar na de akte evenals tot de verplichting een nieuw energieprestatiecertificaat te doen opmaken dat de vereiste minimale energetische score bevestigt, waarbij verduidelijkt wordt dat de in aanmerking te nemen bestemming de werkelijke bestemming is op het moment van de overdracht van het goed en dat een binnen de 5 jaar na de ondertekening van de akte ingetreden bestemmingswijziging de renovatieverplichting wijzigt.

Voor residentiële gebouwen/gebouweenheden geldt dat er binnen 5 jaar na heden een energieprestatiecertificaat moet voorhanden zijn dat minstens label D attesteert.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Inventaris Bouwkundig erfgoed

De instrumenterende notaris verklaart op basis van de opzoeking gedaan op de website geo.onroenderfgoed.be dat het verkochte goed niet is opgenomen in één of meer van de in het Onroenderfgoeddecreet bedoelde inventarissen. 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. Kopie van de opzoeking kan door de koper via de website biddit.be verkregen worden.

Waterparagraaf

Uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris blijkt dat het goed niet ligt in een risicozone voor overstromingen zoals bedoeld in de wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014. Ingevolge het decreet op het integraal waterbeleid vermeldt ondergetekende notaris dat het goed als niet overstromingsgevoelig wordt geklasseerd en dat het niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone en evenmin in signaalgebied.

Krachtens dezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende notaris, dat het onroerend goed volgende waterscore heeft :

- Voor het perceel waarop het goed opgericht is ("P"-score) : A (geen overstroming gemodelleerd)
- Voor elk gebouw groter dan 25 m² ("G"-score) : A (geen overstroming gemodelleerd)

Kopie van de opzoeking kan door de koper via de website biddit.be verkregen worden.

De koper is ervan ingelicht dat hij zelf door een erkend deskundige een overstromingsattest kan laten opmaken en diensvolgens de voormelde waterscore kan laten aanpassen indien hij werken heeft laten uitvoeren om het overstromingsrisico te verbeteren

Bosdecreet – Duindecreet – Natuurdecreet

Naar beste inlichting van de instrumenterende notaris valt het goed niet onder toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1996 en is het niet gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Naar beste inlichting van de instrumenterende notaris is voor het goed geen goedgekeurd natuurbeheerplan voorhanden en zijn geen bestuurlijke maatregelen opgelegd in het kader van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu noch in het kader van het gezegde Bosdecreet.

Rookmelders

De kopers zijn geïnformeerd over 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. De kopers zijn geacht te weten dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Woonkwaliteitscontrole

Hoofdens de Vlaamse Codex Wonen en de in uitvoering ervan genomen besluiten heeft het Vlaams gewest een stelsel uitgebouwd van controle van de kwaliteit van woningen, verbonden aan een systeem van premies en subsidies.

Zo werd de verplichting om alle woningen van dubbele beglazing te voorzien in het Vlaams gewest ingevoerd met ingang van 1 januari 2020. Er wordt verduidelijkt dat de afwezigheid van dubbele beglazing tot gevolg kan hebben dat het goed zou kunnen opgenomen worden op de lijst van de onaangepaste en/of onbewoonbare woningen vanaf 2023.

Postinterventiedossier

Aan het goed werden werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, in de zin van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001. Indien mogelijk zal het postinterventiedossier aan de koper worden overhandigd. Mocht het postinterventiedossier niet kunnen bekomen van de huidige eigenaars, dan zal de koper hiervoor zijn eigen zaak dienen te maken en op zijn eigen kosten.

Asbestinventarisatetest (voor wat betreft de kleine constructie op de grond)

De notaris stelt vast dat een asbestinventarisatie-attest met unieke code 20230822-000385.000 op 22 augustus 2023 werd afgeleverd met volgende samenvattende conclusie :

“Niet-asbestveilig

3 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

1 Asbestmateriaal verwijderen

2 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren”.

De koper erkent kopie van het asbestattest ontvangen te hebben.

De koper heeft niet de plicht enig asbest te verwijderen maar zal daarentegen bepaalde beperkingen (zoals het verbod zonnepanelen te installeren op een asbesthoudend dak) moeten naleven en is ook onderworpen aan een algemene zorgplicht. De ten gevolge van uitgevoerde werken gemakkelijk te verwijderen asbest zal zodoende moeten verwijderd worden.

De instrumenterende notaris zal de identiteit van de nieuwe eigenaar melden aan de databank “asbestinventarisatie”.

Postinterventiedossier

Aan het goed werden werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, in de zin van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001. Indien mogelijk zal het postinterventiedossier aan de koper worden overhandigd. Mocht het postinterventiedossier niet kunnen bekomen van de huidige eigenaars, dan zal de koper hiervoor zijn eigen zaak dienen te maken en op zijn eigen kosten.

Elektrische installatie

Bij proces-verbaal van 25 augustus 2023 werd door de firma "CERTINERGIE" vzw vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties. Uiterlijk op 25 augustus 2024 zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd, met dien verstande dat hij de vrijheid behoudt om na deze mededeling een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper wordt door de instrumenterende notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Kopie van dit proces-verbaal kan ook door de koper via de website biddit.be verkregen worden.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Nalatigheidsinteressen

De nalatigheidsinterest waarvan hierna sprake in de algemene voorwaarden hieronder wordt vastgelegd op 10% per jaar.

Artikel 1580 van het Gerechtelijk Wetboek

De benoemde notaris is gemachtigd in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot het in beslag genomen onroerend goed, indien nodig bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bepalingen van artikel 1498 van het gerechtelijk wetboek. De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

De liefhebbers betreden de voormeld goed op eigen risico en zullen ondergetekende notaris niet kunnen aanspreken voor eventuele schade, noch op burgerrechtelijk vlak, noch op strafrechtelijk vlak.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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 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.

BiedingenArtikel 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.beArtikel 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 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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedensysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend met de minimum 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 biedensysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedensysteem 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 biedingenArtikel 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 toewijzingArtikel 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 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 :

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16.

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17.

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

Uitdrijving

Artikel 18.

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

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 en desgevallend de BTW 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 BW).

Prijs

Artikel 24.

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25b.

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 bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %).** Het bedraagt:

- Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
 Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

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

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode,

betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28.

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

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

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

Ontbinding van de verkoop:

De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te

kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop - Herveriling bij rouwkoop:

Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

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) betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Brussel, op hogervermelde datum, 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 heb ik, notaris, getekend.