

**VERKOOPSVORWAARDEN BIDDIT-  
ONLINE OPENBAAR VERKOOP**

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op

Voor mij, Notaris Gaétan BLEECKX, met kantoor gevestigd te Sint-Gillis-Brussel,  
**ZIJN VERSCHENEN**

#

**I. LASTENKOHIER – BIJZONDERE VOORWAARDEN VAN DE  
VERKOOP**

De comparanten hebben ons verzocht om onderhavige lastenkohierakte te verlenen onder met betrekking tot de verkoop onder beding en voorwaarden hierna vermeld van de hierna beschreven onroerende goederen.

**BESCHRIJVING VAN DE TE KOOP GESTELDE GOEDEREN**

**STAD # – # afdeling**

**GEMEENTE KORTENBERG - eerste afdeling**

In een onroerend complex bestaande uit twee appartementsgebouwen op en met grond, gelegen aan de **Leuvensesteenweg**, nummers 310 en 312, kadastraal bekend volgens titel sectie B deel van nummer 266/C/9 met een oppervlakte bij restant van ongeveer vijfenveertig are drieëndertig centiare (45 are 33 ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 266B10P0000 met dezelfde oppervlakte

**In blok A zijnde het complex nummer 310, zijnde de Residentie "Minneveld"**

**LOT 1**

1) **Het appartement** type III genummerd volgens de basisakte A.1 .R. **gelegen op de eerste verdieping aan de rechterzijde** (zijnde het appartement ter plaatse nummer **310 A.6**)

Bestaande uit:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: hall met vestiaire en w.c., gang met w.c., badkamer met doucheceel,keuken,living met overdekt terras en twee slaapkamers.

b) In medeigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd zeventig/tienduizendsten(370/10.000.) in de gemene delen waaronder de grond.

2) **De kelder KA/30** van het normale type gelegen in de ondergrondse verdieping en bestaande uit:

a) In privatieve en exclusieve eigendom: de kelder zelf.

b) In medeigendom en gedwongen onverdeeldheid: zeven/tienduizendsten

(7/10.000.) in de gemene delen waaronder de grond.

Particulier kadastraal nummer: #.

Kadastraal inkomen: duizend tweehonderdtweeëntwintig euro (€ 1.222,00)

### **LOT 2**

**De autostandplaats GA 17** van het type één wagen gelegen in de ondergrondse verdieping en bestaande uit:

a) In privaatieve en exclusieve eigendom:

de autostandplaats zelf

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

vijfentwintig/tienduizendsten(25/10.000) in de gemene delen waaronder de grond.

Particulier kadastraal nummer: #.

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

###

### **EIGENDOM - GEBRUIK – INGENOTTREDING – BELASTINGEN – STAAT VAN HET GOED**

#### 1. Eigendom

De kopers zullen de eigendom van de goederen bekomen de dag van de toewijzing.

#### 2. Gebruik

De verkochte goederen zijn vrij van gebruik.

#### 3. Ingenottreding

De kopers zullen het genot hebben van de te koop gestelde goederen door de werkelijke inbezitneming vanaf de dag der toewijzing maar enkel na de volledige betaling van de prijs, kosten en eventuele intresten.

#### 4. Belastingen

De kopers zullen alle belastingen, taksen en lasten hoegenaamd, geheven of te heffen op voorbeschreven goed, ten bate van de staat, provincie, gemeente of andere publieke instellingen moeten betalen, te rekenen vanaf de dag van de definitieve toewijzing, prorata temporis.

#### 5. Staat van de goederen

De hierboven beschreven goederen worden verkocht in de staat waarop zij zich bevinden op de dag van toewijzing, zelfs indien zij niet voldoen aan de wettelijke voorschriften (waarbij ook de stedenbouwkundige bepalingen die van toepassing zijn), zonder garantie met betrekking tot eventuele zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch mogelijk om af te zien van de verkoop, zelfs indien de beschrijving van de goederen en de vermeldingen met betrekking tot de erfdiensbaarheden foutief, onduidelijk of incompleet zijn.

De goederen worden verkocht zonder garantie met betrekking tot de grond en de ondergrond of de vastheid van de gebouwen.

### **HYPOTHECAIRE STAAT**

Het goed is verkocht voor vrij en zuiver van alle lasten en alle hypothecaire of bevoorrechte inschrijvingen.

## **BASISAKTE**

Het zakenrechtelijk statuut van het appartementsgebouw werd beheerd, bij akte verleden voor Notaris Stephan Borremans te Schaarbeek op 27 december 1989, overgeschreven op het hypotheek kantoor te Leuven, op 5 januari 1990 boek 4366 nummer 7 alsmede door het reglement van inwendige orde voor zover dit bestaat.

De basisakte en in voorkomend geval, het reglement van inwendige orde zullen tegenwerpelijk zijn aan de koper.

De kopers zullen deze moeten opleggen aan al zijn huurders en rechthebbenden, ten welke titel ook.

Voormelde basisakte zal aan de kopers overhandigd worden.

Alle overdragende of verklarende akten van eigendom of van genot, hierin begrepen de huurovereenkomsten betrekking hebbende op de bij deze verkochte goederen, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende volledige kennis heeft van voornoemde basisakte, dat hij alle bedingen ervan zal moeten eerbiedigen, alsook alle beslissingen regelmatig genomen door de bevoegde organen der mede-eigendom.

## **WET OP DE MEDE-EIGENDOM - INLICHTINGEN VAN DE SYNDICUS - GEMEENSCHAPPELIJKE LASTEN**

### 1. Syndicus

De syndicus van het gebouw is Isyndix, te 3001 Heverlee, Tervuursevest 23/0001

### 2. Inlichtingen

In het vooruitzicht van deze verkoop werd de syndicus, verzocht de inlichtingen en documenten voorgeschreven door artikel 3.94§1 van het Burgerlijk Wetboek mee te delen, te weten :

1° het bedrag van het werkkapitaal en dat van het reservekapitaal, zoals bepaald in § 5, tweede en derde lid ;

2° het bedrag van de eventuele door de overdragers verschuldigde achterstallen ;

3° de toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten ;

4° in voorkomend geval, het overzicht van de handende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom ;

5° de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar, alsook de periodieke afrekeningen van de lasten van de vorige twee jaar ;

6° een afschrift van de recentste balans die door de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars werd goedgekeurd.

Conform artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek werd de syndicus op de hoogte gebracht van de verkoop via schrijven van ondergetekend Notaris Bleeckx van #2024 waarbij deze werd verzocht om de wettelijk vereiste informatie over te maken. De syndicus heeft via schrijven van # de bovenvermelde inlichtingen

bezorgd.

Deze documenten werden overgemaakt aan de geïnteresseerde bij de bezichtigingen en via de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

### 3. Gemeenschappelijke lasten - Reservefonds - Geschillen

#### a. Gewone lasten :

De gewone lasten zullen door de kopers gedragen worden vanaf de dag van de toewijzing, pro rata temporis, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

#### b. Buitengewone lasten en provisie voor het reservefonds :

Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek zullen de kopers de onderstaande buitengewone lasten dragen:

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

De bedragen sub 1° tot sub 4° zullen ten laste van de kopers vallen voor zover deze voortvloeien uit proces-verbalen of documenten die hen werden overhandigd voor de toewijzing.

#### c. Dringende lasten

De dringende lasten, besloten door de syndicus, zullen ten laste van de kopers vallen vanaf de toewijzing gelet de eigenaar geen kennis van had.

#### d. Eigendom van het reservefonds :

De kopers zullen door ondergetekende notaris ingelicht worden dat het aandeel van de eigenaar in het reservefonds van het gebouw aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren. Dit aandeel zal niet het voorwerp uitmaken van een afrekening tussen de partijen.

#### e. Schuldvordering van de mede-eigendom :

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de toewijzing ten gevolge van een procedure opgestart voor deze datum, blijven toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de kopers gehouden kunnen worden tot enige vergoeding aan de eigenaar.

f. Verklaringen van de verkoper :

De eigenaar verklaart dat er bij haar weten :

- geen geschil bestaat waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken is;
- geen lening werd afgesloten door de vereniging van mede-eigenaars voor werken aan de gemeenschappelijke delen.

g. Stookolietank :

De verkoper verklaart dat er in het gebouw waar het goed gelegen is, er #geen gemeenschappelijke stookolietank gevestigd is.

h. Voorrecht van de vergadering van mede-eigendom

De eigenaar verklaart te weten dat zij gehouden is om de kopers te vrijwaren tegen alle risico's van uitdrijving of uitzetting. Verder, verklaart zij weet te hebben van de mogelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27, 7° Hypotheekwet te laten gelden, om de betaling van de lasten van het lopende en het vorige boekjaar te garanderen.

Niettegenstaande artikel 3.95 Burgerlijk Wetboek, aanvaardt de eigenaar op voorhand dat de instrumenterende notaris alle gemene lasten van de prijs zal betalen, die door het voorrecht gedekt zijn, op basis van de gegevens die door de syndicus zullen worden bezorgd. Deze betaling zal nochtans niet gebeuren indien de verkoper een attest voorlegt, waaruit zal blijken dat hij alle door hem verschuldigde bedragen heeft betaald.

**OPPERVLAKTE**

De oppervlakte zoals vermeld in de beschrijving van de goederen, is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte al overtrof dit één/twintigste komende ten bate of ten nadele van de uiteindelijke kopers.

**MANDELIGHEDEN**

De goederen worden verkocht zonder enige garantie met betrekking tot het eventueel bestaan van mandeligheden.

**ERFDIENSTBAARHEDEN**

De hierboven beschreven goederen worden verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren zonder verhaal jegens de schuldenaar, de schuldeiseres-verzoekster of de notaris.

De kopers zullen zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die eventueel voortspuitende uit de hiervoor vermelde basisakte, zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen haar, voor zover deze bijzondere voorwaarden nog van toepassing zijn.

**AANSPRAKELIJKHEID VAN DE AANNEMER**

De kopers worden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek).

## **RISICOSOVERDRACHT – VERZEKERING**

De risico's vallen ten laste van de uiteindelijke koper op het moment dat de toewijzing definitief is.

De eigenaar verklaart dat de goederen verzekerd zijn door een collectieve polis tegen brand en alle aanverwante risico's, zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag, overeenkomstig de basisakte.

De kopers zullen in de plaats van de verkoper alle collectieve verzekeringscontracten tegen brand en alle aanverwante risico's, ondertekend door de mede-eigendom, voorzetten, en zullen er de premies en kosten pro rata temporis betalen, te rekenen vanaf hun inbezitstelling.

Zij zullen zich hieromtrent eveneens moeten schikken naar de bepalingen vermeld in de basisakte.

## **TELLERS EN KANALISATIES**

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in de verkochte goederen geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

De kopers zullen alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot de verkochte goederen moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervalddag vanaf de definitieve toewijzing.

## **ALGEMENE VOORWAARDEN**

Onderhavige verkoop heeft plaats onder de algemene voorwaarden en bedingen vastgesteld in het huidig lastenkohier en in het proces-verbaal van toewijzing alsook in de algemene verkoopsvoorwaarden van de online verkopen (biddit) hierna vermeld (titel II).

De voorwaarden van voormeld eenvormig algemeen lastenkohier zullen slechts van toepassing zijn voor zover er door huidig lastenkohier of door het proces-verbaal van toewijzing niet wordt van afgeweken.

De kopers, de kommand en de borg worden van rechtswege geacht toe te stemmen met al de voorwaarden en bedingen van het huidig lastenkohier.

## **STEDENBOUW**

### I. Algemeen

De liefhebbers werden geïnformeerd dat zij, voorafgaand aan de verkoop, mogelijk zelf informatie willen inwinnen over de stedenbouwkundige situatie van het verkochte goed en de omgeving ervan.

Bovendien vestigt ondergetekende notaris de aandacht van de liefhebbers in het bijzonder op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan, naast het stedenbouwkundig onderzoek dat door de notaris is uitgevoerd in overeenstemming met de toepasselijke regionale wetgeving, of het te koop aangeboden onroerend goed in overeenstemming is met de vergunningen die zijn afgegeven door de bevoegde autoriteiten en de wettigheid van alle werkzaamheden die zijn uitgevoerd of kunnen

zijn uitgevoerd sinds de dag waarop het onroerend goed is gebouwd, door contact op te nemen met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente waarin het onroerend goed is gelegen, Zij konden deze dienst vragen om alle vergunningen te overleggen die zijn afgegeven vanaf de dag dat het pand is gebouwd tot op heden, om te controleren of er geen handelingen of werkzaamheden aan het pand zijn uitgevoerd die in strijd zijn met de stedenbouwkundige voorschriften die zijn vastgelegd in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

## 2. Bestaande toestand

De verkoper verzekert dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken aan het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied.

Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als **woongelegenheid**, zoals blijkt uit de beknopte beschrijving waarvan hierboven sprake. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige verklaring waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bedoeld in artikel 4.2.1 van de CODEX te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

## 3. Stedenbouwkundige inlichtingen

De gemeente Kortenberg beschikt over een plannen- en een vergunningenregister zoals voorzien door de huidige wetgeving.

Er wordt vermeld, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit 1° de inlichtingenformuliers en uittreksels uit de plannen en vergunningenregister ontvangen van de gemeente Kortenberg op 22 mei 2024 en 2° het hypothecair getuigschrift) dat:

1. voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:
  - gemeentelijk dossiernummer : 24055\_1997\_283 met als onderwerp “wijziging van gebruik: van appartement naar kantoorruimte” vergunning werd op 4/02/1998 verleend.
  - gemeentelijk dossiernummer : 24055\_1997\_82 met als onderwerp “kappen van een dode boom”; de vergunning werd op 30 april 1997 verleend;
  - gemeentelijk dossiernummer : 24055\_1987\_59 met als onderwerp “twee appartementsgebouwen”; de vergunning werd op 01/007/1987 verleend;

- gemeentelijk dossiernummer : 24055\_1987\_37 met als onderwerp “afbraak van twee gebouwen””; de vergunning werd op 29/04/1987 verleend;
  - gemeentelijk dossiernummer : 24055\_1987\_116 met als onderwerp “vervangen betonnen afsluiting door gemetste muur + herbouwen paardestal - 21m””; de vergunning werd op 16/09/1987 verleend;
  - gemeentelijk dossiernummer : 24055\_2004\_200 met als onderwerp “het aanleggen van een parking””; de vergunning werd op 11/08/2004 verleend;
2. het goed volgens het gewestplan Leuven, (goedgekeurd op 7 april 1977), gelegen is in woongebieden;
  3. er met betrekking tot het goed er voor voorschreven goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikels 6.1.1. of 6.4.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen
  4. Het goed is niet gelegen in een verkaveling
  5. Voor het goed is er geen rooilijnplan van toepassing
  6. De volgende overtreding zijn gekend voor het gebouw :
- Met als referentie 24055\_2004\_529 : voor het wijzigen van de bestemming van een aantal appartementen op de verdiepingen tot kantoorruimten;
  - Met als referentie 24055\_2005\_168: bestemmingswijziging;
  - Met als referentie 24055\_2021\_1397972: voor het wijzigen van een kantoor naar woongelegenheid;

#### 4. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten het goed:

- niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken;
- niet is ingeschreven op de bewaarlijst, en er evenmin een procedure tot inschrijving van het goed op de bewaarlijst lopende is;
- niet is beschermd en dat er evenmin een procedure tot bescherming van het goed lopende is noch beschermd werd op grond van het decreet tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, archeologisch patrimonium, duingebieden;

Ik, Notaris, verklaar dat uit mijn opzoekingen evenmin is gebleken dat het goed:

- is ingeschreven in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken;
- is ingeschreven op de bewaarlijst of dat er een procedure tot opname van het goed in de bewaarlijst lopende is;
- is beschermd of dat er een procedure tot bescherming van het goed lopende is.



## 5. « Bosdecreet – Duindecreet »

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het goed betrokken is door de bosdecreet van 13 juni 1990 of van de duindecreet

### **VOORKOOPRECHT**

#### 1. Conventionele voorkooprecht

De comparanten verklaren dat zij vrij is te verkopen aan wie zij willen en dat navermelde beperkingen niet van toepassing zijn: een voorkooprecht, een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop.

#### 2. Wettelijke voorkooprecht

De comparanten verklaren dat de instrumenterende notaris hem de bepalingen aangaande het wettelijk recht van voorkoop waarover de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn beschikken, overeenkomstig artikel 85 § 1 van de Vlaamse Wooncode, heeft uiteengezet.

Uit een opzoeking door de notaris bij het e-voorkooploket op 30 april blijkt dat het goed belast is met voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Wooncode Bijzonder gebied.

Door het feit dat de te koopgestelde goederen deel maken uit een appartementsgebouw, dient deze voorkooprecht niet aangeboden te worden.

### **BODEMSANERING**

In antwoord op de aanvraag van Notaris Gaétan BLEECKX, de dato 30 april 2024 voor het bekomen van het bodemattest betreffende het hiervoor beschreven goed, heeft OVAM aan voornoemde notaris het volgend bodemattest opgestuurd hierna letterlijk weergegeven:

#### “1. Kadastrale gegevens

*datum toestand op: 01.01.2023*

*afdeling : 24055 KORTENBERG 1 AFD/KORTENBERG/*

*straat + nr. : Leuvensesteenweg 310 0102*

*sectie : B*

*nummer : 0266/00B010*

*Verder “deze grond” genoemd*

#### 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 risicogrond is.*

##### *2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit*

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

##### *2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond.*

voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### 3. Opmerkingen

1. Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](http://www.ovam.be/disclaimer).

3. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.  
te Mechelen, 30.04.2024”

De verkoper verklaart dat zij niet over bijkomende inlichtingen beschikt die de inhoud van het bodemattest zouden kunnen veranderen en verduidelijkt dat, na kennis te hebben genomen van de lijst van risicoactiviteiten, er naar haar weten geen enkele activiteit wordt/werd uitgeoefend op het perceel grond vermeld in deze overeenkomst.

### **OVERSTROMINGSGEBIED**

Uit de afdrukken van het geoloket van 30 april 2024 blijkt dat de goederen niet gelegen zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied, noch in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Uit dezelfde opzoeking blijkt dat het goed niet gelegen is in een overstromingsgebied, noch aan een begrensde waterloop doch wel in een van natuur overstroombaar gebied zee).

### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Een energieprestatiecertificaat met betrekking tot het appartement werd opgesteld, door energiedeskundige, de heer Wim Van Tilt, op 27 maart 2024 (geldig tot 27 maart 2034), met als unieke code : 20240327-0003189398-RES-1 met vermelding van volgende gegevens :

Dit certificaat bevat:

- Energieklasse B
- jaarlijks gebruik primaire energie per m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.jaar)] : 152.

Een kopie van het certificaat zal aan de koper overgemaakt worden.

### **KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

De verkoper verklaart dat het goed voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Op 26 maart 2024 heeft BELAC (via Certinergie ASBL te Verlaine) vastgesteld dat de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981. Een kopie van het proces-verbaal zal na toewijzing aan de koper overhandigd worden.

### **ASBEST**

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code #UC: # op #.

De liefhebbers zullen, vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

**"Asbestveilig**

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*1 Asbestmateriaal*

*0 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*0 Asbestmaterialen Verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen*

*1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren."*

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de koper overhandigd worden.

#### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Ondergetekende notaris zal de aandacht van de liefhebbers vestigen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, krachtens hetwelk de vervreemder van een onroerend goed het postinterventiedossier dient over te maken aan de nieuwe eigenaars.

De Koning Boudewijnstichting verklaart dat zij zulke dossier niet kan overmaken.

#### **WONINGKWALITEITSBEWAKING - CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN**

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de ondergetekende 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.

#### **BETALING VAN DE PRIJS - INTRESTEN**

1. De kopers zullen de prijs van hun koop in hoofdsom dienen te betalen op het kantoor van notaris Gaétan Bleecx, in euro, **binnen de zes weken** na de beëindiging van de biedingen.

2. Ingeval van te late betaling van de prijs en/of de kosten, ongeacht de reden van de vertraging en onverminderd de opeisbaarheid, zal hij, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, een intrest verschuldigd zijn van elf procent (11%) per jaar, en dit vanaf de datum van de opeisbaarheid tot de dag van betaling.

#### **KOSTEN**

De kopers zullen gehouden zijn binnen de **vijf dagen** van de definitieve toewijzing ter kantoor van de instrumenterende notaris, het percentage, in euro, te betalen, zoals vastgesteld door de Federatie van het Belgisch Notariaat, en berekend op de verkoopprijs, (registratierechten berekend aan 10%) als volgt :

- van 10.000€ tot en met 30.000,00€	35,00%
- boven 30.000,01 € tot en met 40.000 €	20,85%
- boven 40.000,01 € tot en met 50.000 €	19,20%
- boven 225.000,01€ tot en met 250.000€	13,95%
- boven 250.000,01€ tot en met 275.000€	13,85%
- boven 275.000,01€ tot en met 300.000 €	13,70%
- boven 300.000,01€ tot en met 325.000 €	13,60%
- boven 325.000,01€ tot en met 375.000 €	13,50%
- boven 375.000,01€ tot en met 400.000 €	13,35%

#### **PUBLICITEIT**

De publiciteit met het oog op de tekoopstelling zal als volgt gebeuren:

1. Vijf affiches zullen afgedrukt worden ;
2. Een advertentie zal geplaatst worden:
  - op de website van Immoweb ;
  - op de website Biddit ;
3. Twee affiches zullen op het goed geplaatst worden, alsmede een pannel.

#### **WIJZE VAN DE VERKOOP**

1. De instrumenterende notaris en de eigenaar behouden zich het recht voor, het te koop gesteld goed toe te wijzen aan de hoogstbiedende en laatste opbieder, of nog het goed uit de openbare verkoping terug te trekken, zonder uit dien hoofde enige rechtvaardiging te moeten geven, noch enige vergoeding aan de opbieders verschuldigd te zijn.

2. De instrumenterende notaris zal overeenkomstig de beschikkingen van artikel 1589 van het Gerechtelijk Wetboek opbiedingen van een bepaalde persoon die hem onbekend is of van wie de identiteit of de gegoedheid hem niet bewezen schijnen, kunnen weigeren zonder zijn weigering te moeten staven.

3. De koper die verklaart aan te kopen in naam van een derde voor wie hij zich sterk maakt, zal geacht worden deze aankoop gedaan te hebben in eigen naam zo, voor een of andere reden, die derde geen eigenaar zou worden van de verkochte goederen of onbekwaam zou zijn om het te worden. Hij zal in elk geval met de derde voor wie hij verklaart aangekocht te hebben, solidaire gehouden zijn tot de betaling van de prijs en de kosten.

In afwijking van hetgeen bedongen is in het algemeen lastenkohier zal de persoon voor wie de koper zich sterkgemaakt heeft, deze aankoop binnen de drie dagen na de toewijzing per afzonderlijke akte bij notaris Bleeckx moet bekrachtigen.

#### 4. Instelprijs

##### **LOT 1**

De instelprijs van het Lot 1 (het appartement en de berging) bedraagt **tweehonderd vijfenveertigduizend euro (€245.000)** zonder instelpremie, in afwijking van wat vermeld staat op artikel 15 van de algemene voorwaarden.

##### **LOT 2**

De instelprijs van het Lot 2 (de parking) bedraagt **tienduizend euro (€10.000)** zonder instelpremie, in afwijking van wat vermeld staat op artikel 15 van de algemene voorwaarden.

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

#### 5. Aanvang en sluiting van de biedingen

##### **LOT 1 - Appartement**

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

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 25 juni 2024 om 13 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

##### **LOT 2 - Parking**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 17 juni 2024 om 14 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 25 juni 2024 om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### 6. Ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende

notaris op **donderdag 27 juni 2024 om 11uur.**

### 7. Bezoeken

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke maandag van 17uur30 tot 19uur30 en elke vrijdag van 12uur30 tot 14uur30 en dit vanaf vrijdag 24 mei 2024 tot en met maandag 24 juni 2024.

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

### **VOLMACHT**

Hierbij verklaart de verschijner als mandatarissen aan te stellen :

1. Mevrouw Segolene Meeus, medewerkster van ondergetekende notaris Gaétan Bleeckx en woonst kiezende in het kantoor van notaris Bleeckx
2. of iedere andere medewerker van notaris Bleeckx, woonst kiezende in het kantoor van notaris Bleeckx.

Afzonderlijk handelend.

Aan wie zij volmacht verleent om voor haar en in haar naam :

De verkoopprijs ontvangen, hetzij contant, hetzij binnen de voorziene termijn, met of zonder indeplaatsstelling, kwijting en ontlasting verlenen, verzaken aan het hypotheekrecht, aan het voorrecht en ontbindende rechtsvordering, alsook aan alle zakelijke rechten, handlichting verlenen, en toestemmen in de doorhaling van alle ambtshalve of hoegenaamde inschrijvingen.

Met verantwoording van betaling, de bevoegde Kantoor rechtszekerheid ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen, en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, met of zonder indeplaatsstelling.

\*\*\*

## **II. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE ONLINE VERKOOP**

### **Toepassingsgebied**

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan

tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd 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 eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### Plafond (bereikt)

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

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

#### ***Gevolgen van een bod***

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

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

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

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

#### ***Het sluiten van de biedingen***

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- 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 [bidit.be](http://bidit.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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

### ***Toewijzing aan een medeveiler***

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

### ***Sterkmaking***

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

### ***Aanwijzing van lastgever***

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

### ***Borg***

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

### ***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

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

erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### ***Kosten (Vlaams Gewest)***

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %) en wordt berekend zoals hierboven, in de bijzondere voorwaarden van de verkoop, vermeld.

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

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

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

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

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

#### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

#### ***Nalatigheidsinteressen***

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de

dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

### ***Sancties***

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – 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 herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het



Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

### ***Machten van de lasthebber***

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### ***Waarschuwing***

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

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

### **A. 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](http://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](http://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.

#### **IV. FINALE VERKLARINGEN**

##### **BEVESTIGING IDENTITEIT.**

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de comparante op basis van de door de wet vereiste stukken.

##### **WOONSTKEUZE**

Bij gebreke van een andere woonstkeuze te hebben gedaan in het arrondissement Brussel, zullen de opbieders, kopers, kommands en hun borgen geacht worden woonstkeuze te doen op het kantoor van de instrumenterende Notaris.

##### **WAARVAN AKTE**

Gedaan en verleden te Sint Gillis Brussel. Datum als ten hoofde dezer.

En na gedane voorlezing, hebben de comparanten, samen met mij, Notaris Gaétan Bleecx, onderhavig lastenkohier getekend.