

Lastenkohier: 7 september 2026
Begindatum biedingen: 5 oktober 2026
Einddatum biedingen: 13 oktober 2026
PV toewijzing: 19 oktober 2026

TER KORBEKE, Oudebaan 106, 3360 Korbeek-Lo

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP
BIDDIT.BE**

Op **zeven september tweeduizend zesentwintig**.

Ga ik, **Ann Wallays**, notaris te Leuven (eerste kanton), over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek en in aanwezigheid van:



Hierna **“de gefailleerde”**, **“comparant”** of **“de verkoper”** genoemd.

VOORAFGAANDE VERKLARINGEN – PROCEDURE - FAILLISSEMENT

1. Faillissement

De naamloze vennootschap “TER KORBEKE” werd in staat van faillissement verklaard bij vonnis van de ondernemingsrechtbank van Leuven van 23 juni 2022, waarbij Meester Jan DE RIECK, voormeld en Meester Steven Verbeke, advocaat met kantoor te 3300 Tienen, OLV Broederstraat 3 als curatoren, hierna samen **“de curatele”** of **“de curator(-en)”** genoemd, van het faillissement TER KORBEKE werden aangesteld.

Dit vonnis werd bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad op 29 juni 2022 onder nummer 124717.

2. Machtiging tot verkoop

Dat bij beschikking de dato 20 mei 2025 van de ondernemingsrechtbank te Leuven de verkoop werd bevolen van de in het verzoekschrift van 19 mei 2025 (art. XX 193 §1 WER) ingediend door de curator opgesomde onroerende goederen en notaris Wallays werd aangesteld voor de openbare verkoop en aansluitend de rangregeling.

Een uitgifte van het voormelde aanstellingsvonnis alsook van de voormelde beschikking tot machtiging en het bijgaande verzoekschrift worden – na door de verkoper en ondergetekende notaris “*ne varietur*” te zijn ondertekend – aan onderhavig proces-verbaal houdende de verkoopsvoorwaarden aangehecht om samen één geheel te vormen en om samen te gelden als authentieke akte.

3. Oproeping schuldeisers – Artikel 1326 Gerechtelijk Wetboek

Artikel 1326 Gerechtelijk Wetboek luidt als volgt:

§ 1. *De verkopen van onroerende goederen die geheel toebehoren aan de schuldenaar toegelaten tot de collectieve schuldenregeling, de gefailleerde, de schuldenaar in gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag, de rechtspersoon in vereffening, minderjarigen, vermoedelijk afwezigen, beschermde personen die krachtens artikel 492/1 van het oud Burgerlijk Wetboek onbekwaam werden verklaard om onroerende goederen te vervreemden, een onbeheerde nalatenschap, een nalatenschap aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving, brengen **overwijzing van de prijs** met zich mee ten behoeve van de ingeschreven hypothecaire schuldeisers, de ingeschreven bevoorrechte schuldeisers, desgevallend de in het Pandregister geregistreerde schuldeisers, van de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven alsook ten behoeve van de schuldeisers die een vordering ingesteld krachtens artikel 5.243 van het Burgerlijk Wetboek hebben laten kantmelden, op voorwaarde:*

*(...) dat deze schuldeisers in het kader van de gemachtigde of bevolen openbare verkoop **worden opgeroepen door de notaris om de verkoopsverrichtingen te volgen.***

*Deze oproeping gebeurt bij deurwaardersexploot of aangetekende zending met ontvangstbewijs **ten minste acht dagen** voor de dag van de verkoop, of, bij gedematerialiseerde biedingen, ten minste acht dagen **voor de dag van de aanvang van de biedingsperiode** (...)*

Ondergetekende notaris verklaart de oproeping aan de schuldeisers te hebben verzonden per aangetekende brieven met ontvangstbewijs op **3 september 2026**.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

I. Beschrijving van het te verkopen goed

Beschrijving van het goed

Gemeente BIERBEEK - tweede afdeling - KORBEEK-LO

In een appartementsgebouw gelegen **Oudebaan 106**, genaamd "**TER KORBEKE Vleugel I**", op een perceel grond gekadastraerd sectie B, volgens titel nummers 176/B, 176/M en deel van nummer 175/B/2 voor een oppervlakte van achtenvijftig are (58a), en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 0175C2P0000 voor eenzelfde oppervlakte:

1. IN BLOK A

Het **appartement nummer 5 (volgens basisakte), met huidig busnummer 4 (106/04)**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, living, kamer en badcel;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieëndertig/duizend honderd tweeëndertigsten (33/1.132sten) in de gemeenschappelijke gedeelten van de grond en de constructies.

Thans gekadaastreerd sectie B nummer 0175 C2 P0006.

Kadastraal inkomen: zevenhonderd dertien euro (€ 713,00).

2. IN BLOK C

Het **appartement nummer 19 (volgens basisakte), met huidig busnummer 11 (106/11)**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, living, kamer en badcel;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieëndertig/duizend honderd tweeëndertigsten (33/1.132sten) in de gemeenschappelijke gedeelten van de grond en de constructies.

Thans gekadaastreerd sectie B nummer 0175 C2 P0009.

Kadastraal inkomen: zevenhonderd dertien euro (€ 713,00).

3. IN BLOK C

Het **appartement nummer 20 (volgens basisakte), met huidig busnummer 13 (106/13)**, gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omvattende:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, keuken, living, kamer en badcel;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieëndertig/duizend honderd tweeëndertigsten (33/1.132sten) in de gemeenschappelijke gedeelten van de grond en de constructies.

Thans gekadaastreerd sectie B nummer 0175 C2 P0010.

Kadastraal inkomen: zevenhonderd dertien euro (€ 713,00).

Basisakten

Zoals dit goed beschreven staat in de basisakte opgemaakt door notaris Claude HOLLANDERS de OUDERAEN, alsdan te Leuven op 22 juni 1990, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Leuven op 22 augustus daarna, boek 3690, nummer 15, gewijzigd bij akte verleden voor:

- (aanvullende basisakte) notaris Claude HOLLANDERS de OUDERAEN, alsdan te Leuven op 4 augustus 1992, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Leuven op 28 augustus daarna boek 4103 nummer 7;
- (wijzigende basisakte) notaris Claude HOLLANDERS de OUDERAEN, alsdan te Leuven op 21 september 1996, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor van Leuven op 22 november 1996 boek 5027 nummer 12.

In huidige verkoop zijn **geen** roerende goederen inbegrepen.

Hierna **“het goed”** of **“de goederen”** genoemd.

Oorsprong van eigendom

[REDACTED]



De koper zal zich moeten vergenoegen met de opgegeven oorsprong van eigendom en kan geen andere titel eisen dan een uitgifte van deze akte.

Statuten van het gebouw

Het goed is als deel van een appartementsgebouw onderworpen aan het bijzonder stelsel van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen, voorzien in de artikels 3.84 tot 3.100 van het Burgerlijk Wetboek.

Door het enkel feit eigenaar te worden van het goed zal de koper van rechtswege deel uitmaken van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie “TER KORBEKE Vleugel I” met RPR nummer 0872.969.712, te 3360 Bierbeek (Korbeek-Lo), Oudebaan 106. De basisakten en het reglement van mede-eigendom die samen de statuten van het gebouw vormen, werden vastgelegd zoals hiervoor reeds vermeld.

De verkoper wijst de koper erop dat het reglement van orde en het register van de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars, in principe, zonder kosten zijn te raadplegen op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper voortvloeiende uit voormelde akten, reglementen en beslissingen en hij verbindt zich ertoe deze na te leven en op te leggen aan zijn rechtsopvolgers.

Alle akten van toekenning of overdracht van een zakelijk of persoonlijk recht op het goed, inbegrepen de huurovereenkomsten, moeten uitdrukkelijk bepalen dat de houder van dit recht volledig kennis heeft van de statuten van het gebouw en in de plaats gesteld is in de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit die statuten, alsook uit het reglement van orde en uit de beslissingen van de algemene vergadering.

II. Bepalingen eigen aan de online verkoop

1. Contactgegevens van het notariskantoor

voor- en achternaam	Jansen, Wallays & De Meutter BV
straat en nummer	Vaartstraat 59/1
postnummer en gemeente	3000 Leuven
telefoonnummer	016/24.11.90
e-mailadres	gm@notarissen-vaart.be

2. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderd vijf en twintig duizend euro** voor elk appartement afzonderlijk.

3. Minimumbod

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

4. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en de uren van de aanvang van de biedingen is maandag 5 oktober 2026:

- om 10.00 uur voor het appartement nummer 5 met busnummer 4;
- om 10.30 uur voor het appartement nummer 19 met busnummer 11;
- om 11.00 uur voor het appartement nummer 20 met busnummer 13.

De dag en de uren van de sluiting van de biedingen is dinsdag 13 oktober 2026:

- om 10.00 uur voor het appartement nummer 5 met busnummer 4;
- om 10.30 uur voor het appartement nummer 19 met busnummer 11;
- om 11.00 uur voor het appartement nummer 20 met busnummer 13,

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.

5. 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 **maandag 19 oktober 2026 om 15.00 uur**.

6. Sterkmaking - Commandverklaring

Ondergetekende notaris heeft het recht om de sterkmaking te weigeren en de bieder die hiervan gebruik wil maken, te beschouwen als koper in eigen naam en voor eigen rekening. Ondergetekende notaris wijst erop dat de koper voor onderhavige online verkoop beschikt over de mogelijkheid om een command aan te stellen overeenkomstig artikel 1590 van het Gerechtelijk Wetboek.

7. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden vanaf zaterdag 19 september 2026 tot en met zaterdag 10 oktober 2026:

- elke zaterdag van 10 uur tot 12 uur
- elke woensdag van 16 uur tot 18 uur.

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

8. Bekendmaking van de verkopen

Partijen machtigen de instrumenterende notaris om publiciteit te voeren via de door hem

meest geschikte geachte kanalen, alsook om, na de verkoop, het resultaat op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

De verkoop zal worden bekend gemaakt op de websites van immoweb, notarimmo, immonot, vlan en zimmo.

9. Documenten en attesten

Na betaling van de prijs en kosten zal de koper volgende voormelde documenten ontvangen, die tijdens de Biddit-verkoop online raadpleegbaar zijn:

- Basisakte en wijzigende akten van het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt (ter inzage op notariskantoor);
- Inlichtingen syndicus (volledig bundel ter inzage op kantoor);
- Energieprestatiecertificaat (EPC) appartementen en gemene delen;
- Keuringsattest elektrische installatie appartementen;
- Een kopie van de het uittreksel uit het plannen en vergunningenregister van de stad Leuven;
- Asbestattesten appartementen;
- Een kopie van het bodemattest.

10. Opschortende voorwaarde financiering

Voor deze online verkoop wordt de mogelijkheid om te bieden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering uitdrukkelijk uitgesloten.

11. Premie

In afwijking van artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

III. Voorwaarden

1. Eigendomsoverdracht – gebruik en ingenottreding

1.1. De koper zal van het hem toegewezen goed de eigendom bekomen vanaf de dag van de toewijzing.

1.2. Hij zal er genot van hebben door de werkelijke ingebruikneming vanaf de dag van de toewijzing, maar pas na volledige betaling van koopprijs en kosten.

1.3. De verkoper verklaart dat voor het goed geen huurovereenkomst inzake publiciteitspanelen op de gevel of de grond is gesloten.

2. Interesten

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 gelijk aan de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten - pro rata temporis - op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.

3. 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 vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en betaald samen met de prijs of, indien deze

vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingetreding. 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.

4. Hypothecaire toestand - Pandwet - Beslagberichten - Bevrijdende betaling

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

In het kader van de Pandwet van 11 juli 2013, bevestigt ondergetekende notaris een opzoeking te hebben uitgevoerd in het Pandregister op 28 augustus 2026 waaruit blijkt dat er zich in of op het voormelde goed geen roerende goederen bevinden, noch geïncorporeerd zijn die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

De betaling van de verkoopprijs alsook van voormelde kosten, in handen van de notaris belast met de gerechtelijke verkoop en volgens de hoger vermelde modaliteiten, is bevrijdend voor de kopers.

5. Staat van het goed

5.1. Staat

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.

De verkoper verklaart dat er geen badge voor de gemeenschappelijke inkomdeur van het gebouw ter beschikking is. De koper zal deze dienen aan te vragen bij de syndicus en de kosten hiervoor zelf dienen te dragen.

Voor het appartement 20 busnummer 13 is er geen sleutel beschikbaar. De koper zal op zijn kosten het nodige doen om het slot te vervangen.

5.2. Gebreken

Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en verborgen gebreken, zowel van de constructies, de grond, als de ondergrond.

De vordering inzake verborgen gebreken kan niet door de koper worden ingesteld bij verkopen op gerechtelijk gezag (artikel 1649 Oud Burgerlijk Wetboek).

5.3. Oppervlakte - beschrijving

Zowel de beschrijving als de grondoppervlakte worden louter ter informatie meegedeeld. De juistheid van deze informatie wordt niet gewaarborgd.

Het verschil tussen de opgegeven en de werkelijke oppervlakte kan geen aanleiding geven tot aanpassing van de prijs noch tot de mogelijkheid van de koop af te zien, zelfs al bedraagt het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven afmetingen meer of minder dan vijf procent (5 %).

De vermeldingen op het plan waarnaar eventueel wordt verwezen, behoren tot de verantwoordelijkheid van de auteur van het plan.

5.4. Waarborgen of vorderingen van derden

Waarborgen met betrekking tot het goed, die nog door een derde zouden verschuldigd zijn aan de verkoper, worden aan de koper overgedragen.

De koper treedt in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen inzake productaansprakelijkheid of vorderingen tegen architect en aannemers.

6. Erfdienstbaarheden – mandeligheden

Het goed wordt verkocht met:

- alle zichtbare en niet zichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bevoordeeld of bezwaard is;

- al zijn mandeligheden (mede-eigendom van muren en afsluitingen).

De koper dient de erfdienstbaarheden, eveneens deze vervat in een verkavelingsakte of basisakte, na te leven en kan zich er tegen verzetten, op eigen kost, last en risico, zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat er geen andere erfdienstbaarheden zijn dan deze opgenomen in voormelde statuten en wijzigende akten.

7. Brandverzekering

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

De koper treedt in de plaats van de verkoper voor alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de **collectieve verzekeringspolissen** afgesloten voor het gebouw. Hij is vanaf de ingenottreding gehouden tot betaling van de premies.

De koper licht de syndicus of de betrokken verzekeringsmaatschappij binnen de maand in over zijn aankoop.

8. Overdracht abonnementen nutsvoorzieningen

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding 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.

9. Gemeenschappelijke lasten en kosten

9.1. De koper zal **vanaf de ingenottreding** bijdragen in de gewone gemeenschappelijke lasten van het gebouw.

9.2. De door de verkoper betaalde voorschotten voor de periodieke uitgaven (werkkapitaal) die betrekking hebben op de periode na de ingenottreding door de koper, zullen door de vereniging van mede-eigenaars aan de verkoper worden terugbetaald. De afrekening wordt, in principe, door de syndicus opgesteld. De kandidaat-koper zal de voorschotten betalen vanaf de ingenottreding.

9.3. Ondergetekende notaris heeft bij op 17 juli 2026 de syndicus van het gebouw, te weten Syncura, Poortakkerstraat 91/501, 9051 Gent, verzocht om de staat van kosten en uitgaven alsook de voormelde afrekening inzake het werkkapitaal overeenkomstig de wet.

De syndicus heeft geantwoord op 14 augustus 2026 (detail afrekeningen enkel voor appartement 19); de inlichtingen liggen ter beschikking van de kandidaat-kopers op het notariskantoor.

9.4. De verkoper verklaart dat er, bij zijn weten, door de algemene vergadering van mede-eigenaars geen beslissingen werden genomen die buitengewone kosten opeisbaar kunnen maken na datum van ingentreding, behoudens deze vermeld in de brief van de syndicus.

9.5. Het reservekapitaal, bestemd voor het dekken van de niet-periodieke uitgaven, blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

9.6. De koper zal vanaf de toewijzing van het goed gehouden zijn de volgende kosten te 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 bedragen vermeld in de oproepen tot kapitaalinbreng 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.

9.7. De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper. De verkoper verklaart dat, voor zover hij weet, de vereniging van mede-eigenaars niet betrokken is bij een rechtsgeding.

9.8. Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94 §4 van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

9.9. Voormelde bepalingen raken niet aan de dwingende bepalingen waarop de vereniging van mede-eigenaars zich kan beroepen.

IV. DIVERSE BEPALINGEN EN VERKLARINGEN

A. REGIONALE BEPALINGEN

1. Ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige voorschriften

1.1. Stedenbouwkundig uittreksel - inlichtingen

De gemeente Bierbeek heeft de "vastgoedinlichtingen voor overdracht" (stedenbouwkundig uittreksel) afgeleverd op **2 juli 2026**.

Overeenkomstig artikel 5.2.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "de VCRO" genoemd) verklaart ondergetekende notaris op basis van voormelde vastgoedinlichtingen van de gemeente BIERBEEK, van de verklaringen van de verkoper en van het afgeleverde hypothecair getuigenschrift:

1) dat voor het goed recent geen stedenbouwkundige vergunning(en) of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt en/of bekend zijn, met uitzondering van deze hierna vermeld:

- vergunning de dato 24 juli 1989, gemeentelijk dossiernummer B89/089, voor het bouwen van service-flats;
- vergunning de dato 1 juli 1991, gemeentelijk dossiernummer B90/153, voor uitbreiden van bejaardenflats;
- vergunning de dato 8 juli 1991, gemeentelijk dossiernummer B91/34, voor aanleg tuin + wegenis;
- vergunning de dato 9 november 1992, gemeentelijk dossiernummer B92/81, voor afsluiting rond parking;
- vergunning de dato 13 juni 1994, gemeentelijk dossiernummer B94/072, voor aanleg van tuin en wegenis;
- vergunning de dato 6 mei 1996, gemeentelijk dossiernummer B96/023, voor wijziging van de bouwaanvraag tot bouwen van bejaardenflats;
- vergunning de dato 7 oktober 1996, gemeentelijk dossiernummer B96/085, voor wijziging van de bouwaanvraag tot bouwen van bejaardenflats;
- vergunning de dato 14 december 2002, gemeentelijk dossiernummer B00/53, voor as-built serviceflats ter korbeke & omgeving;
- vergunning de dato 12 augustus 2001, gemeentelijk dossiernummer B00/065, voor plaatsen van afvalcontainers;
- vergunning de dato 3 maart 2003, gemeentelijk dossiernummer B02/132, voor bouwen van een veranda;
- omgevingsvergunning OMV_2023081755 (2023/092) de dato **30 oktober 2023**, voor functiewijziging van serviceflats met gemeenschappelijke ruimtes naar wooneenheden met gemeenschappelijke ruimtes;

En dat er tevens een **stedenbouwkundige overtreding** is vastgesteld onder gemeentelijk dossiernummer BM 02/0001, voor het aanleggen van verharding, het plaatsen van afvalcontainers;

2) dat het goed gelegen is in het gewestplan Leuven, met als bestemming **woongebieden**;

3) het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat op het goed **geen** voorkeurecht rust, voorzien in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat er voor het goed **een niet-vervallen verkavelingsvergunning is afgeleverd op 11 februari 1985** onder gemeentelijk dossiernummer V84/117;

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

7) dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

In haar voormelde vastgoedinlichtingen heeft de overheid bovendien ter inlichting meegedeeld dat:

- het goed gelegen is in **beschermde waterwinningsgebied “Huiskens”, Zone 3 of de chemische zone**.

- het goed gelegen is langs een weg bestaande uit een rijbaan; "Oudebaan", Lokale erftoegangsweg; Openbare weg;
- het goed gelegen is in een gemeentelijk rooilijnplan 'Rooilijnplan Vengerstraat/Oudebaan' – ROO_24011_243_00039_00001;

De verkoper verklaart bovendien, dat naar zijn weten:

- het goed niet getroffen wordt door een rooilijn;
- geen enkele overheid hem heeft meegedeeld het goed te willen onteigenen;
- het goed niet gelegen is in een ruilverkavelingszone;
- het goed niet bezwaard is met een ondergrondse inneming of met een erfdienstbaarheid van openbaar nut, behoudens deze vermeld in de akte.

Uit voormelde vastgoedinlichtingen blijkt dat:

- het goed volgens de zoneringsplannen riolering gelegen is in Centraal gebied: er is reeds geruime tijd riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering.

De verkoper verklaart dat de informatie vermeld in de vastgoedinlichtingen naar zijn weten correct is.

1.2. Draagwijde stedenbouwkundige informatie - vergunningsplicht

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie die overheid heeft verstrekt in de inlichtingen en in het stedenbouwkundig uittreksel.

Partijen zijn bovendien ingelicht dat het onderzoek van de notaris zich beperkt tot een louter administratief nazicht en de notaris niet kan nagaan of de werkelijke toestand en de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed met elkaar overeenstemmen.

Uit de vermelding in de akte van één of meerdere vergunningen kan niet met zekerheid worden afgeleid dat:

- de vergunningen betrekking hebben op het verkochte goed;
- het goed of de bestemming van het goed (volledig) conform is met de vermelde vergunningen en/of vergunde plannen;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.

Het behoort immers niet tot de opdracht van de notaris om de feitelijke toestand van het goed na te gaan, dit behoort wel tot de informatieplicht van de verkoper en de onderzoeksplicht van de koper.

De notaris kan geen zekerheid geven dat derden op of aan het goed geen in overtreding opgerichte constructies hebben aangebracht en evenmin in overtreding uitgevoerde handelingen of werken hebben verricht.

Ondergetekende notaris wijst vervolgens op **artikel 4.2.1 VCRO**, dat een opsomming bevat van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor **een voorafgaande vergunning** verkregen dient te worden. In sommige gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een **meldingsplicht**.

1.3. Zelfinformatieplicht in hoofde van de kandidaat-kopers

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-kopers op het belang om:

- bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed;

- persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheid afgeleverde vergunningen.

De hier opgenomen stedenbouwkundige inlichtingen maken immers enkel melding van de eventuele vergunningen, doch spreken zich niet uit over de conformiteit van de gebouwen, behoudens eventuele vermelding van een overtreding.

1.4. Informatieplicht van de verkoper - Verklaringen van de verkoper

1.4.1. Stedenbouwkundige toestand

De verkoper verklaart hij geen weet heeft dat derden op of aan het goed in overtreding opgerichte constructies hebben aangebracht en evenmin in overtreding uitgevoerde handelingen of werken hebben verricht die niet zouden vermeld zijn in voormelde inlichtingen en/of uittreksels.

1.4.2. Bestemming van het goed - Wettige bestemming

De verkoper verklaart dat het goed thans bestemd is als **appartement/wooneenheid**.

Hij verklaart dat, naar zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is en wijst wat betreft de appartementen naar de voormelde **omgevingsvergunning** OMV_2023081755 (2023/092) de dato 30 oktober 2023, voor **functiewijziging van serviceflats** met gemeenschappelijke ruimtes **naar wooneenheden** met gemeenschappelijke ruimtes;

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemmingswijzigingen en/of werken die de koper aan het goed zou willen uitvoeren. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

2. Milieu en natuur

2.1. Bodemdecreet

2.1.1. De verkoper verklaart dat er in het privaat gedeelte van het goed en in de gemeenschappelijke delen van het goed ten behoeve van alle privatieveen samen, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna "Bodemdecreet" genoemd).

Hij verklaart bovendien met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper, aan de gemeenschap of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2.1.2. De verkoper legt het bodemattest voor met betrekking tot het goed, afgeleverd door de "OVAM" op **9 mei 2025**, met referte 20250411146.

Dit 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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Een exemplaar van het bodemattest ligt ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van ondergetekende notaris.

2.1.3. Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers er echter op dat voormeld attest:

- geen enkele garantie inhoud met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet van toepassing blijven.

2.2. Stookolietank

De syndicus heeft in zijn voormeld schrijven meegedeeld dat er in het gebouw **geen** stookolietanks aanwezig zijn met een gezamenlijke inhoud van meer dan 20.000 liter. De verwarming is collectief en op aardgas.

2.3. Asbestattest

Er bevinden zich op het goed toegankelijke constructies van vóór 2001 hiervoor zijn er volgende asbestinventarisatieattesten opgemaakt:

a) voor het appartement 5 met busnummer 4:

asbestinventarisatieattest met unieke code 20250829-000154.000 opgemaakt op 29 augustus 2025.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: "*Asbestveilig (maar niet asbestvrij)*"

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren"

b) voor het appartement 19 met busnummer 11:

asbestinventarisatieattest met unieke code 20250829-000178.000 opgemaakt op 29 augustus 2025.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: "*Asbestveilig (maar niet asbestvrij)*"

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren"

c) voor het appartement 20 met busnummer 13:

asbestinventarisatieattest met unieke code 20250829-000184.000 opgemaakt op 29 augustus 2025.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: "*Asbestveilig (maar niet asbestvrij)*"

Tijdens de inspectie vastgesteld:

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren"

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe asbestattesten werden afgeleverd sinds voormelde attesten en dat de toestand niet gewijzigd is sinds de inspectie door de asbestdeskundige.

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 asbestattest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een exemplaar van dit asbesttest ligt ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van ondergetekende notaris.

De verkoper verklaart dat er voor de gemene delen geen asbestattest is opgemaakt.

2.4. Bosdecreet

Volgens het Bosdecreet wordt als 'bos' gedefinieerd elk perceel waarvan bomen en houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken en waar een boseigen fauna en flora aanwezig is.

Op deze algemene wettelijke definitie zijn uitzonderingen geformuleerd, waardoor ook gronden zonder bomen, bijvoorbeeld ontboste grondoppervlakten, juridisch toch als bos beschouwd kunnen worden.

Als een (deel van een) grond als "bos" kwalificeert, valt het onder specifieke wettelijke verplichtingen, zo onder meer:

- Artikel 90 Bosdecreet: voor alle werkzaamheden in bossen die wijzigingen van de fysische toestand voor gevolg hebben dient een machtiging van het Agentschap Natuur & Bos (hierna: ANB) te worden bekomen;
- Artikel 90bis Bosdecreet: bij gehele of gedeeltelijke ontbossing dient een voorafgaande omgevingsvergunning te worden bekomen en geldt eventueel een boscompensatieplicht. In bepaalde situaties voorziet de regelgeving in een volledige of gedeeltelijke vrijstelling van de boscompensatieplicht;

Of een perceel grond onder de toepassing van het Bosdecreet valt, is een feitenkwestie te beoordelen op basis van de concrete toestand van het perceel, de informatie voorhanden bij ANB (kapmachtigingen alsook bos- en natuurbeheerplannen), de opeenvolgende boskarteringen en luchtfoto's voorhanden sinds de inwerkingtreding van het Bosdecreet .

Informatieverplichting verkoper

De verkoper verklaart dat het goed niet aangeduid is als bos in de databank boskartering 1990, noch in de opeenvolgende digitale boswijzers van 2021, 2018, 2015 of 2012 en 2009. Uit een opzoeking door ondergetekende notaris via **ANB-applicatie de dato 15 juni 2026** bleken er voor het goed **geen** dossiers gekend zijn; ANB beschikt bijgevolg voor het goed niet over een kapmachtiging, noch over een bos- of natuurbeheerplan.

De verkoper bevestigt eveneens dat voor het goed, naar zijn weten, geen bosbeheerplan (voor 2023) of natuurbeheerplan (sinds 2023) voorhanden is.

De verkoper verklaart dat op het goed, naar zijn weten, geen bos staat of gestaan heeft en hij geen kennis heeft van een kapmachtiging, boscompensatie en of -subsidie zodat het Bosdecreet, in principe, niet van toepassing is.

Mocht het goed toch als bos worden beschouwd, zal de koper van het bekomen van de vergunningen voor het kappen van bomen en ontbossen van het terrein alsook van de eventuele boscompensatieplicht zijn eigen zaak maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

2.5. Decreet natuurbehoud en natuurlijk milieu

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

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkeepsrecht natuur niet van toepassing.

3. Huisvesting en leegstand (Vlaamse Codex Wonen)

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

3.2. De verkoper bevestigt dat:

- aan het goed door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd noch in het raam van een sociaal beheersrecht;
- het goed niet is opgenomen in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 3.19, §1 van de Vlaamse Codex Wonen;
- het goed niet is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Bijgevolg is het voorkeepsrecht van de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

3.3. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

4. Decreet onroerend erfgoed: inventaris en bescherming

4.1. Inventaris onroerend erfgoed

Uit een opzoeking de dato 3 september 2026 in de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het goed niet is opgenomen in de *landschapsatlas* noch in één van volgende inventarissen: *archeologische zones, bouwkundig erfgoed, landschappelijk erfgoed*.

De verkoper verklaart nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen omtrent de opname in *een andere inventaris dan vermeld of in de landschapsatlas*.

4.2. Beschermd onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed **geen** beschermd goed is.

Er werd de verkoper geen voorlopig of definitief beschermingsbesluit betekend en hij heeft evenmin weet van een openbaar onderzoek of van een voornemen vanwege de overheid tot bescherming als *cultuurhistorisch landschap, monument, stads- of dorpsgezicht of archeologische site*.

5. Energieprestatiecertificaat

5.1. Energieprestatiecertificaten privatieve loten

Volgende energieprestatiecertificaten werden opgemaakt met betrekking tot de goederen:

- voor het appartement 5 met busnummer 4: certificaatnummer 20250430-0003590566-RES-1 opgemaakt door André Vangoetsenhoven op 30 april 2025. Het betreft een certificaat "Residentiële eenheid" met toekenning **van energielabel B**;
- voor het appartement 19 met busnummer 11: certificaatnummer 20250430-0003590594-RES-1 opgemaakt door André Vangoetsenhoven op 30 april 2025. Het betreft een certificaat "Residentiële eenheid" met toekenning **van energielabel B**;
- voor het appartement 20 met busnummer 13: certificaatnummer 20250430-0003590597-RES-1 opgemaakt door André Vangoetsenhoven op 30 april 2025. Het betreft een certificaat "Residentiële eenheid" met toekenning **van energielabel B**;

De verkoper verklaart dat:

- er sinds het opmaken van voormeld certificaat geen nieuw certificaat werd opgemaakt;
- de huidige functie van het goed dezelfde is als deze bij het tijdstip waarop het voormelde certificaat werd opgemaakt.

Een exemplaar van deze energieprestatiecertificaten ligt ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van ondergetekende notaris.

5.2. Energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen

Voor het goed werd een energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen met nummer 20220624-0002626725-GD-1 opgemaakt door Shawn Braes op **24 juni 2022**.

Een exemplaar van dit energieprestatiecertificaat ligt ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van ondergetekende notaris.

6. Renovatieverplichting

6.1. Renovatieverplichting residentiële gebouwen

De aandacht van de kandidaat-kopers wordt gevestigd op de renovatieverplichting van toepassing voor residentiële gebouwen en de sancties (administratieve geldboete) bij gebrek aan tijdige uitvoering van de renovatieverplichting, zie hiervoor ook op volgende website:

<https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023#een-epc-laten-opstellen>

Enkel indien het goed een energielabel E of F heeft, heeft de koper een wettelijke renovatieplicht om binnen de 5 jaar vanaf heden het goed grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D.

Gezien de wooneenheden label B hebben **ontstaat bij toewijzing geen renovatieverplichting.**

6.2. Financiële steunmaatregelen

Voor een overzicht van de financiële steunmaatregelen en verdere informatie wordt verwezen naar www.energiesparen.be en/of een energiedeskundige.

Informatie en aanvraag van premies voor renovatie en energiebesparende maatregelen zie “Mijn Verbouwpremie” te vinden op <https://www.vlaanderen.be>

7. Zonnepanelen en groenestroomcertificaten

Er zijn geen zonnepanelen, noch groenestroomcertificaten aan het goed verbonden.

8. Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op **3 september 2026** het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

b) Federale bepalingen

1. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

2. Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het goed valt onder de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties, hierna “AREI”, van toepassing op elektrische installaties die een **wooneenheid** of de gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel bedienen. Bij processen-verbaal van 10 september 2025 werd door NORMEC BTV vastgesteld dat de elektrische installaties van de goederen **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI. De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen. Gezien de installaties dateren van na 1 oktober 1981 zal na afloop van een termijn van **12 maanden vanaf de datum van het attest** in toepassing van het AREI door het voormeld erkend organisme aangesteld door de verkoper vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van huidige akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd op verzoek van de verkoper. Als de koper niet binnen de aangegeven termijn de herkeuring kan laten uitvoeren moet hij een verlenging aanvragen bij de Overheid (Algemene Directie Energie).

Alle kosten voor het gelijkvormig maken van de installatie alsook het nieuw uit te voeren controleonderzoek vallen integraal ten laste van de koper.

Ondergetekende notaris informeert de kandidaat-kopers dat, afgezien van eventuele aansprakelijkheid in hun hoofde, het AREI sancties voorziet bij het gebruik van een niet conforme elektrische installatie.

3. Verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid in de bouwsector

De verkoper verklaart dat er **geen** werken in onroerende staat werden uitgevoerd aan het goed waarvan de omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018 zodat er **geen verzekeringsattest** - overeenkomstig de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector – dient aanwezig te zijn.

4. Kabels en leidingen informatie meldpunt

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat het goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties die beheerd worden door entiteiten die aangesloten zijn bij voormelde database en dat het goed niet belast is met erfdienstbaarheden in voordeel van deze entiteiten.

5. Waterparagraaf – Overstromingsgevoelige gebieden

Uit de raadpleging van de digitale kaarten van het Agentschap geografische informatie Vlaanderen op 15 juni 2026, blijkt dat het goed geheel of gedeeltelijk gelegen is:

5.1. Watertoets – toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018

- in overstromingsgevoelig gebied	nee
- in een afgebakend overstromingsgebied	nee
- in een afgebakende oeverzone	nee

Op basis van dezelfde opzoeking verklaart de verkoper dat volgende overstromingsscore werd toegekend :

- voor de grond een **P(erceel)-score: C** (kleine kans op overstromingen)

- voor het gebouw een **G(ebouw)-Score: C** (kleine kans op overstromingen)

5.2. Overstromingsgebieden - Wet landverzekeringsovereenkomsten

- in een risicozone voor overstroming	nee
- in een recent overstroomd gebied	nee
- in van nature overstroombaar gebied	nee

5.3. Watergevoelige openruimtegebieden - Signaalgebied

De verkoper verklaart dat het goed **niet** ligt binnen een door de Vlaamse Regering vastgestelde watergevoelige openruimtegebieden noch binnen een signaalgebied.

c) Wederinkooprecht en voorkooprecht

De verkoper verklaart dat het goed niet is belast met een wederinkooprecht of met een conventioneel, wettelijk of decretaal voorkooprecht, behoudens deze in de akte vermeld.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden 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 verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

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 verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wens tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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 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 uitrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

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

terkmaking

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 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 koopprijs en de kosten zal betalen.

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. De hoogst weerhouden bidder 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.

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 gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Zij bedraagt:

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan

de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

- 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 verkoopvoorwaarden 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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1^e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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 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.

VERKLARING INZAKE BEKWAAMHEID

Comparanten verklaren bekwaam te zijn om de in huidige akte vervatte rechtshandeling(en) te stellen, geen verzoekschrift tot het bekomen van een collectieve schuldenregeling te hebben ingediend, noch te zijn getroffen door een rechterlijke beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking.

HYPOTHECAIRE VERMELDINGEN

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte van de comparanten aan de hand van een uittreksel uit het rijksregister van de natuurlijke personen.

BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van hun identiteitskaart.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

TOELICHTING EN GEDEELTELIJKE VOORLEZING

1. De comparanten verklaren dat zij het ontwerp van "de akte" voor het verlijden van deze hebben ontvangen, namelijk op 3 september 2026.
2. Zij bevestigen uitdrukkelijk dat zij deze mededeling van het ontwerp van "de akte" als voldoende tijdig aanzien en ontslaan de notaris van de formaliteit van integrale voorlezing van "de akte".
3. Ondergetekende notaris heeft derhalve van de vermeldingen opgesomd in artikel 12, alinea 1 en 2 van voormelde wet alsook de gebeurlijke wijzigingen aangebracht aan het ontwerp van "de akte" integraal voorlezing gegeven.
4. Ondergetekende notaris heeft "de akte" aan de comparanten toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Verleden te Leuven, op het kantoor, datum als voormeld.

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 heeft de comparant samen met mij, notaris, deze akte ondertekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT