

01/10/2026



023721-001 BI

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESSENTWINTIG.

Op één oktober.

Ga ik, Voor mij, meester **Carl MAERE**, notaris met standplaats te Leuven (tweede kanton), over tot het opstellen van de VERKOOPSVOORWAARDEN van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed:

OP VERZOEK VAN:

#

Hierna genoemd "**de verkoper**"/"**de eigenaar**".

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

#

PANDWET

Gelet op de Pandwet van 11 juli 2013 verklaart de verkoper dat:

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

De instrumenterende notaris heeft op 8 september 2026 een opzoeking in het pandenregister gedaan waaruit blijkt dat er **geen** pandrecht bestaat of eigendomsvoorbehoud ten overstaan van de verkoper.

BEKWAAMHEID

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder, voorlopige of definitieve opschorting van betaling in het raam van een gerechtelijk akkoord, enzomeer, onder voorbehoud van de beslagprocedure zoals vermeld.

VERKOOPVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notablink - MOSTAERT, MAERE, geassocieerde notarissen

Blijde Inkomststraat 24

3000 Leuven

Tel 016 36 20 00

Fax 016 20 74 93

birgit@notablink.be

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

Als aanvulling op en/of afwijking van nagemelde algemene verkoopvoorwaarden, worden de volgende voorwaarden bedongen:

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD LEUVEN- eerste afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd BALK VAN BEEL, op en met grond en aanhorigheden, gelegen Schipvaartstraat 22, gekend volgens titel: sectie A, deel van nummers 126/S, 125/A/2, 146/H, 149/K en 149/04, en

gekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer **0146P2P0000**, met een oppervlakte volgens meting van negenenzeventig are tweeënveertig centiare (79a 42ca), zoals afgebeeld op het metingsplan opgesteld door landmeter Vanderwegen te Heverlee op 25 november 2010, welk plan gehecht is gebleven aan de nagemelde statuten verleden voor notaris Halflants op 10 december 2010:

LOT 1

1. Het HANDELSGELIJKVLOERS 1.02, gelegen op de gelijkvloerse verdieping en omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom: de handelsruimte zelf;

- mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderd negenentwintig/honderd duizendsten (429/100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Gekend ten kadaster: Handel 1.2

Met perceelidentificatienummer: **0146P2P0096**

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt duizend honderd negenenveertig euro (€ 1.149,00).

2. Het HANDELSGELIJKVLOERS 1.05, gelegen op de gelijkvloerse verdieping en omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom: de handelsruimte zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderd zeventien/honderd duizendsten (517/100.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Gekend ten kadaster: Handel 1.5

Met perceelidentificatienummer: **0146P2P0097**

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt duizend vierhonderd vier euro (€ 1.404,00).

De verkoper verzoekt gelet op de feitelijke toestand dat goed 1 en 2 samen worden aangeboden als één goed.

LOT 2

3. De AUTOSTAANPLAATS B09/-1, gelegen op de verdieping -1 en omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom: de autostaanplaats zelf;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierennegentig/honderd duizendsten (94/100.000sten) in de

gemene delen, waaronder de grond.

Gekend ten kadaster: Autostaanplaats B09.

Met perceelidentificatienummer: **0146P2P0129**

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt negenentachtig euro (€ 89,00).

LOT 3

4. STAD LEUVEN- zesde afdeling - Wilsele

Een woon-en handelshuis op en met grond en aanhorigheden, gelegen Albert Woutersstraat 13B, gekadastreerd volgens titel en huidig kadaster, sectie D, nummer(s) **238M P0000**, met een oppervlakte van zeventien are vierenzestig centiare (17a 64ca).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt vierduizend driehonderdentien euro (€ 4.310,00).

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels, de navermelde statuten van het gebouw en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

#

De koper zal zich met deze eigendomsaanhaling moeten vergenoegen en geen andere titels kunnen eisen dan een afschrift van deze.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt

- Goed sub 1 en 2: TWEEHONDERDTWINTIGDUIZEND EUR (€ 220.000,00).
- Goed sub 3 VIJFTIENDUIZEND EURO (€ 15.000,00).
- Goed sub 4 VIJFHONDERDNEGENENVEERTIGDUIZEND EURO (€ 549.000,00)

Instelpremie

Er wordt geen premie toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 26 oktober 2026 om 10:00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 3

november 2026 om 10:00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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 **5 november 2026 om 17:00 uur**.

Op deze datum en uur dienen koper en verkoper aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De notaris kan de datum en het uur van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing nog aanpassen doch met respect van de termijn van tien werkdagen voorzien in artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden hierna.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **binnen de volgende tijdssloten:**

Voor het goed te Leuven, Schipvaartstraat 22

- zondag 25 oktober 2026 van 15:00 tot 17:00 uur.
- Zondag 1 november 2026 van 15:00 tot 17:00 uur.

Voor het goed te Wilsele, Albert Wouterstraat 13B

- woensdag 28 oktober 2026 van 14:00 tot 16:00 uur.
- woensdag 21 oktober 2026 van 14:00 tot 16:00 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 of in functie van de concrete verzoeken.

Geen opschortende voorwaarde van financiering

De toewijzing wordt **NIET** toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet. **De bieder dient vooraf te hebben onderzocht wat zijn mogelijkheden zijn voor de financiering. De bieder is gebonden door zijn bod.**

Publiciteit

De openbare verkoop zal aangekondigd worden door middel van advertenties in het dagblad, en op de internetsites Zimmo.be, Immoweb.be en Notaris.be, dat alles in de vorm zoals dit gebruikelijk is voor een openbare verkoop.

Ondergetekende notaris stelt in het kader van de publiciteit volgende stukken ter beschikking van de geïnteresseerde:

- kadastrale gegevens;
- stedenbouwkundige informatie;
- bodemattest;
- keuring elektrische installatie;
- energieprestatiecertificaat;
- asbestattest.
- informatie waterparagraaf;
- opzoeking in het kader van het voorkooprecht.

Eigendomsoverdracht

De koper zal het goed aanvaarden met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen. De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Genot - Gebruik

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

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

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

Het voormeld onroerend goed is **niet verhuurd, noch verpacht**.

De verkoper verklaart dat het te koop gestelde goed vrij is van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, **niet** bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.

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

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

Opzoeking e-voorkooploket

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 8 september 2026 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed het voorkooprecht De Vlaamse Waterweg NV van toepassing is.

Het voorkooprecht dient echter **niet** aangeboden te worden aangezien er sprake is van de individuele verkoop van appartementen, garageboxen en autostaanplaatsen op voorwaarde dat zij individueel worden verkocht als onderdeel van een groter geheel, dat niet wordt verkocht.

Staat van het goed - Gebreken

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

Ondergetekende notaris wijst de liefhebbers op artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek dat stelt dat de vordering wegens verborgen gebreken niet kan worden ingesteld wat betreft verkopen op rechterlijk gezag en op artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek dat stelt dat de vordering wegens benadeling voor meer dan zeven/twaalfden niet kan worden ingesteld wat betreft verkopen op rechterlijk gezag.

Rommel - inboedel

De liefhebbers worden er door de notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet begrepen is in de verkoop en dat de eigenaars het pand principieel leeg en bezemschoon moeten ter beschikking stellen.

Indien de bij deze verkochte goederen niet volledig leeg zouden zijn bij de ingenottreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verkoper of de notaris enige vrijwaring verlenen, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaars, onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

Grenzen - Oppervlakte

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

Gemeenheden

De koper zal het goed aanvaarden met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen. Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn en deze vermeld in de statuten van het gebouw. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van de erfdienstbaarheden uit hoofde van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen.

Erfdienstbaarheden door bestemming door de eigenaar

Alle erfdienstbaarheden zoals venster- en luchtgaten, water- en andere afleidingen, putten en allerhande af- en toevoerleidingen die kunnen bestaan tussen het goed en het aanpalend goed, eigendom van de verkoper in deze, zoals deze feitelijk bestaan zullen eeuwigdurend en kosteloos ten titel van erfdienstbaarheid gevestigd door bestemming door de eigenaar moeten blijven bestaan.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Tienjarige aansprakelijkheid - verplichte aansprakelijkheidsverzekering aannemer en architect

De koper wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

De verkoper verklaart dat er een definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018 voor het goed. Daardoor is er een verplichting tot een verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid. Dit ingevolge de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat.

Ondergetekende notaris heeft de verplichting het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van voormelde wet te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en moet in deze akte het resultaat van deze raadpleging vermelden.

Dit register kan evenwel nog niet geraadpleegd worden, omdat het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op vandaag nog niet is afgekondigd.

De beslaglegger verklaart:

- a) dat hij geen kennis heeft van het bestaan van een verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet;
- b) dat geen verzekeringsattest beschikbaar is en bijgevolg geen attest bezorgd zal worden aan de verkrijger gelet op de onmogelijkheid om het verzekeringsattest te bezorgen aangezien zij geen zicht hebben op de uitvoering van de werken.

Mede-eigendom

1. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor

- notaris Jean Halflants, te Lubbeek, op 10 december 2010, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Leuven 2, onder referte 73-T-2/2/2011-01384.
- notaris Jean Halflants, te Lubbeek, op 10 december 2010, overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid te Leuven 2, onder referte 73-T-2/2/2011-01383.

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verkoop geschiedt en wordt aangenomen onder de lasten, clausules en voorwaarden opgenomen in voormelde statuten. De koper zal zich dienen te gedragen naar alle rechten en verplichtingen in die akte bedongen.

Een kopie van de statuten wordt ter beschikking gesteld via www.biddit.be en zal aan de koper ter beschikking gesteld worden bij de volledige betaling van de prijs.

Deze documenten worden beschouwd integrerend deel uit te maken van deze akte.

De koper is eveneens gehouden de beslissingen van de algemene vergadering te eerbiedigen. Alle akten houdende overdracht of verklaring van eigendom of genot, inbegrepen verhuring, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers volledige kennis hebben van de basisakte met reglement van mede-eigendom en dat zij zich ertoe verbinden deze, alsmede al de beslissingen regelmatig genomen door de algemene vergadering der mede-eigenaars, te eerbiedigen. De notaris wijst op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de mede-eigendom en op het feit dat bepalingen van dwingend recht voorrang hebben op bepalingen van de basisakte die ermee strijdig zouden zijn.

2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 8 september 2026 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde de vennootschap **Jeta Syndicusdiensten**, te Heusden-Zolder, geantwoord heeft bij schrijven de dato 17 september 2026. De koper zal een kopie ontvangen van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen. De antwoordbrieven van de syndicus worden ook ter beschikking gesteld via www.biddit.be. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De liefhebbers worden door de instrumenterende notaris ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop de toewijzing definitief wordt, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng.

1.- De koper draagt het bedrag van:

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

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór 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 de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft; De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De notaris wijst de liefhebbers er op dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na datum ingetreding ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

5. Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

6. Adres van de partijen

Voor zover er een syndicus voor het gebouw aanwezig is, zal de ondergetekende notaris binnen dertig dagen na toewijzing aan de syndicus de datum van de akte alsook de identificatie van de betrokken kavel en de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen meedelen.

7. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper is ertoe gehouden de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De instrumenterende notaris is ertoe gehouden toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Aangezien de syndicus de instrumenterende notaris niet heeft geantwoord, verklaart de verkoper dat hij ermee instemt om in het kantoor van de notaris een bedrag te blokkeren gelijk aan twee jaar gewone en buitengewone lasten vermeerderd met twintig procent. De verkoper verklaart bovendien dat hij er zijn persoonlijke zaak van zal maken om een attest van de syndicus te verkrijgen dat bevestigt dat hij de achterstallen

op de lasten integraal ontvangen heeft en de uittredende mede-eigenaar geen enkele schuld meer had ten aanzien van de mede-eigendom.

Administratieve bepalingen

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

1. Algemeen

Voor het geval voormelde onroerende goederen zouden onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- en achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Leuven afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 8 september 2026 en 16 september 2026:

1° dat voor het onroerend goed een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt:

Perceel nummer **24126D0238/00M000**

- Stedenbouwkundige vergunning 'aanleggen van een zwembad met een oppervlakte van 55m'
Dossier: 24062_2004_1555877
Gemeentelijk dossier: 24062/17907/B/RO2004/261
Aard van de aanvraag: Niet gekend
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 18/05/2004
Geen beroep aangetekend
- Stedenbouwkundige vergunning 'afbreken van de scheidingsmuur '
Dossier: 24062_2001_24525
Gemeentelijk dossier: 24062/17907/B/RO94/40902
Aard van de aanvraag: Niet gekend
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 10/08/1995
Geen beroep aangetekend
- Stedenbouwkundige vergunning 'bouw woning'
Dossier: 24062_2001_61765
Gemeentelijk dossier: 24062/17907/B/RO94/409
Aard van de aanvraag: Nieuwbouw eengezinswoning
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 29/09/1994
Geen beroep aangetekend
- Stedenbouwkundige vergunning 'plaatsen van een lichtreclame'
Dossier: 24062_2001_24247
Gemeentelijk dossier: 24062/17907/B/U95/62

Aard van de aanvraag: Publiciteitsinrichtingen

Vergunningsprocedure:

College burgemeester schepenen: Vergund op 12/10/1995

Geen beroep aangetekend

- Stedenbouwkundige vergunning 'publiciteitsinricht. of uithangb. plaatsen of wijzigen'

Dossier: 24062_2001_369436

Gemeentelijk dossier: 24062/17907/B/RO2000/1360

Aard van de aanvraag: Publiciteitsinrichtingen

Vergunningsprocedure:

College burgemeester schepenen: Vergund op 04/01/2001

Geen beroep aangetekend

- Omgevingsvergunning 'plaatsen van reclame' - OMV_2024112119 Projecttype: OMV2019_AANVRAAG

Voorwaarden: Er mogen geen andere werken uitgevoerd worden dan deze die op de goedgekeurde plannen worden voorgesteld. De opgelegde voorwaarden en eventuele aanpassingen die met rode kleur op de goedgekeurde plannen werden aangebracht, dienen strikt nageleefd te worden.

De vergunning geldt enkel voor de aangevraagde werken /handelingen en de werken/handelingen die wijzigen tussen plannen bestaande en nieuwe toestand. Werken of handelingen die aangeduid worden als reeds bestaand, worden niet beoordeeld binnen deze vergunningsaanvraag en kunnen bijgevolg ook niet als vergund beschouwd worden na afstempeling van de plannen, indien er nooit een vergunning voor werd afgeleverd.

Het aanplakbord in de voortuin tegen de rechter perceelsgrens, dat ongedocumenteerd blijft in deze aanvraag, moet verwijderd worden.

Er wordt geen vergunning verleend voor de gevelreclame in de vorm van een spandoek (rechterzijde voorgevel). Er wordt geen vergunning verleend voor de nieuwe vrijstaande totem in de voortuin.

Begin- en einde der werken.

Het begin en einde der werken moet steeds gemeld worden via het digitale platform www.omgevingsloket.be en dit ten laatste 30 dagen na de start of het einde van de werken.

Propere werf: Alle puin dient onmiddellijk afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats. Lopende procedure:

Geen lopende procedure Beslissingen: Aangevraagde projectelementen Stedenbouwkundige handeling

'selfbank' bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 08/09/2026)

Beslissing in eerste administratieve aanleg -

Gedeeltelijk voorwaardelijk vergund op 08/11/2024 Aard

van de aanvraag: Nieuwe publiciteitsinrichting (met inbegrip van vernieuwen van een bestaande vergunning)

Perceel nummer **24062A0146/00P002**

- Stedenbouwkundige vergunning 'aanleg van een riolering met aansluiting op een collector ter hoogte van de vaartkom en de Joanna Maria Artoisplein te Leuven'
Dossier: 24062_2010_3560263
Gemeentelijk dossier: 24062/27253/B/RO2010/827
Aard van de aanvraag: Niet gekend
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 15/10/2010
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
- Stedenbouwkundige vergunning 'plaatsen tijdelijke evacuatietrapp'
Dossier: 24062_2005_2537255
Gemeentelijk dossier: 24062/32609/B/RO2003/818
Aard van de aanvraag: Niet gekend
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 13/01/2004
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
- Stedenbouwkundige vergunning 'uitbreiden van penthouse'
Dossier: 24062_2002_517179
Gemeentelijk dossier: 24062/32096/B/LEU 128/182
Aard van de aanvraag: Niet gekend
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 19/01/1979
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
- Stedenbouwkundige vergunning 'STOPGEZET DOSSIER wijzigen van de functie van handel naar horeca'
Dossier: 24062_2014_4145942
Gemeentelijk dossier: 24062/27253/B/RO2014/1184
Aard van de aanvraag: Niet gekend
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Geen tijdige beslissing
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
- Stedenbouwkundige vergunning 'brouwerijzalen + gist + bewaarkelders + thermische centrale'
Dossier: 24062_2002_517174
Gemeentelijk dossier: 24062/32096/B/LEU 121/243
Aard van de aanvraag: Nieuwbouw industrie, ambacht
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 13/01/1964

Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom
verzocht wordt
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
- Stedenbouwkundige vergunning 'plaatsen van een
publiciteit'
Dossier: 24062_2001_371625
Gemeentelijk dossier: 24062/32609/B/RO2001/238
Aard van de aanvraag: Publiciteitsinrichtingen
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 22/03/2001
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom
verzocht wordt
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
- Stedenbouwkundige vergunning 'plaatsen van 2
elevatoren en storttrechter, vernieuwen van de
pneumatische losinstallatie en verplaatsen van filter
aan silotoren'
Dossier: 24062_2002_408507
Gemeentelijk dossier: 24062/32295/B/RO96/817
Aard van de aanvraag: Niet gekend
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 06/03/1997
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom
verzocht wordt
- Stedenbouwkundige vergunning 'bouwen van een
appartementgebouw met commerciële sokkel en een
ondergrondse parking (wijziging RO2010/0428)'
Dossier: 24062_2012_3810045
Gemeentelijk dossier: 24062/27253/B/RO2012/43
Aard van de aanvraag: Verbouwen van/tot of uitbreiden van
meergezinswoning
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 16/03/2012
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom
verzocht wordt
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
- Stedenbouwkundige vergunning 'aanleggen van de
omgeving fase 1, 2 en 3 van de zone Twee Waters'
Dossier: 24062_2012_3796609
Gemeentelijk dossier: 24062/32096/B/RO2012/967
Aard van de aanvraag:
Nieuwbouw infrastructuur
Nieuwbouw kantoren
Nieuwbouw meergezinswoning
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 19/10/2012
Geen beroep aangetekend

Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
- Stedenbouwkundige vergunning 'bewaar- en gistkelders'
Dossier: 24062_2002_701470
Gemeentelijk dossier: 24062/32096/B/LEU 119/811
Aard van de aanvraag: Niet gekend
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 29/03/1966
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
- Stedenbouwkundige vergunning 'twee loodsen'
Dossier: 24062_2002_630252
Gemeentelijk dossier: 24062/32609/B/LEU 119/389
Aard van de aanvraag: Nieuwbouw industrie, ambacht
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 01/07/1965
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
- Stedenbouwkundige vergunning 'bouwen van een appartementsgebouw met commerciële sokkel en een ondergrondse parking'
Dossier: 24062_2010_3467803
Gemeentelijk dossier: 24062/27253/B/RO2010/428
Aard van de aanvraag: Nieuwbouw meergezinswoning
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 02/07/2010
Deputatie: Vergund op 10/11/2010
Raad voor vergunningsbetwistingen: Niet vernietigd op 02/07/2013
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
- Stedenbouwkundige vergunning 'mouterij'
Dossier: 24062_2002_621373
Gemeentelijk dossier: 24062/32295/B/LEU 117/337
Aard van de aanvraag: Nieuwbouw industrie, ambacht
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 07/02/1963
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
- Stedenbouwkundige vergunning 'slopen van mouterij'
Dossier: 24062_2005_2612274
Gemeentelijk dossier: 24062/32295/B/RO2005/1541
Aard van de aanvraag: Slopen industrie, ambacht
Vergunningsprocedure:

College burgemeester schepenen: Vergund op 03/02/2006
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom
 verzocht wordt
 bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
 - Stedenbouwkundige vergunning 'riolering en
 pompstation'
 Dossier: 24062_2002_517184
 Gemeentelijk dossier: 24062/32096/B/LEU 127/845
 Aard van de aanvraag: Niet gekend
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 02/03/1979
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom
 verzocht wordt
 - Stedenbouwkundige vergunning 'bouwen van een warmte
 recuperatie installatie'
 Dossier: 24062_2002_621453
 Gemeentelijk dossier: 24062/32295/B/LEU 132/285
 Aard van de aanvraag: Niet gekend
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 26/02/1982
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom
 verzocht wordt
 bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
 - Stedenbouwkundige vergunning 'oprichten van een
 installatie voor wort - stripping'
 Dossier: 24062_2001_78239
 Gemeentelijk dossier: 24062/32096/B/RO91/784
 Aard van de aanvraag: Niet gekend
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 05/03/1992
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom
 verzocht wordt
 bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
 - Stedenbouwkundige vergunning 'bouwen van een technisch
 centrum'
 Dossier: 24062_2004_2172860
 Gemeentelijk dossier: 24062/32096/B/RO2004/1116
 Aard van de aanvraag: Nieuwbouw industrie, ambacht
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 14/12/2004
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom
 verzocht wordt
 bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
 - Stedenbouwkundige vergunning 'plaatsen van een
 publiciteit'
 Dossier: 24062_2001_368485

Gemeentelijk dossier: 24062/32609/B/RO2000/1247
Aard van de aanvraag: Publiciteitsinrichtingen
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 14/12/2000
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

- Stedenbouwkundige vergunning 'aanleggen van een park en toegangspromenade bij een appartementsgebouw en technisch dossier 1ste fase "Balk van Beel"'

Dossier: 24062_2010_3467649
Gemeentelijk dossier: 24062/32295/B/RO2010/427
Aard van de aanvraag: Nieuwbouw infrastructuur
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Geweigerd op 02/07/2010
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)

- Stedenbouwkundige vergunning 'verbouwen woning'

Dossier: 24062_2002_630263
Gemeentelijk dossier: 24062/32609/B/LEU 123/541
Aard van de aanvraag: Niet gekend
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 04/10/1973
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)

- Stedenbouwkundige vergunning 'slopen van een handelsruimte met appartement & een achterliggend magazijn'

Dossier: 24062_2004_2181986
Gemeentelijk dossier: 24062/27253/B/RO2004/1368
Aard van de aanvraag: Slopen handel, horeca
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 21/01/2005
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)

- Stedenbouwkundige vergunning 'het installeren van een GSM-zendcel site 16STE (Stella Artois)'

Dossier: 24062_2002_199632
Gemeentelijk dossier: 24062/32295/B/RO2000/826
Aard van de aanvraag: Niet gekend
Vergunningsprocedure:
Vlaams gewest: Vergund op 22/09/2000
Geen beroep aangetekend
Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

- Stedenbouwkundige vergunning 'wijzigen van een functie'

Dossier: 24062_2014_4211804
 Gemeentelijk dossier: 24062/27253/B/RO2014/1345
 Aard van de aanvraag: Niet gekend
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 20/02/2015
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
 bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)

- Stedenbouwkundige vergunning 'ontmantelen van een bestaand benzinestation en slopen van de luifel, bijhorende technische werken en terreinaanlegwerken en nivelleren van het terrein'

Dossier: 24062_2012_3859132
 Gemeentelijk dossier: 24062/27253/B/RO2012/370
 Aard van de aanvraag:
 Slopen infrastructuren
 Reliëfwijziging
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 16/05/2012
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
 bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)

- Stedenbouwkundige vergunning 'slopen van industriële gebouwen'

Dossier: 24062_2004_1752124
 Gemeentelijk dossier: 24062/32096/B/RO2004/571
 Aard van de aanvraag: Slopen industrie, ambacht
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 15/07/2004
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
 bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)

- Stedenbouwkundige vergunning 'afbreken + opbouw'

Dossier: 24062_2002_630240
 Gemeentelijk dossier: 24062/33070/B/LEU 113/451
 Aard van de aanvraag: Niet gekend
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 10/02/1969
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

- Stedenbouwkundige vergunning 'het veranderen van de gevel, het dak en de binnenbekleding van de eersten'

Dossier: 24062_2001_7222
 Gemeentelijk dossier: 24062/32295/B/RO90/330
 Aard van de aanvraag: Niet gekend

Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 19/07/1990
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
 bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
 - Stedenbouwkundige vergunning 'installeren van antennes'
 Dossier: 24062_2001_356251
 Gemeentelijk dossier: 24062/32295/B/RO1999/1305
 Aard van de aanvraag: Niet gekend
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 20/01/2000
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
 bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
 - Stedenbouwkundige vergunning 'aanleggen van een tijdelijke parking en wegeniswerken rond het hoofdkantoor van Interbrew'
 Dossier: 24062_2004_1770112
 Gemeentelijk dossier: 24062/33337/B/RO2004/989
 Aard van de aanvraag: Gronden gebruiken, aanleggen of inrichten voor parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 07/09/2004
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
 bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)
 - Stedenbouwkundige vergunning 'inrichten van een verbruiksruimte (horeca) in een handelszaak'
 Dossier: 24062_2013_4088580
 Gemeentelijk dossier: 24062/27253/B/RO2013/1168
 Aard van de aanvraag: Niet gekend
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 15/11/2013
 Geen beroep aangetekend
 Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt
 - Stedenbouwkundige vergunning 'aanbrengen van het logo op het raam van de zaak'
 Dossier: 24062_2015_4400166
 Gemeentelijk dossier: 24062/27253/B/RO2015/632
 Aard van de aanvraag: Publiciteitsinrichtingen
 Vergunningsprocedure:
 College burgemeester schepenen: Vergund op 21/08/2015
 Geen beroep aangetekend

Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 09/09/2026)

- Stedenbouwkundige vergunning 'het vervangen van een rioleringsleiding door een watercollector gelegen achter de mouterij naast de Dijle'

Dossier: 24062_2005_2642856

Gemeentelijk dossier: 24062/7570/B/RO2005/1657

Aard van de aanvraag:

Nieuwbouw infrastructuur

Slopen infrastructuur

Vergunningsprocedure:

College burgemeester schepenen: Vergund op 03/02/2006

Geen beroep aangetekend

Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

- Omgevingsvergunning 'Leuven Vaartkom' - OMV_2023032591

Projecttype: OMV2019_AANVRAAG

Lopende procedure: Geen lopende procedure

Beslissingen:

Beslissing in eerste administratieve aanleg - Voorwaardelijk vergund op 18/07/2023

Aangevraagde projectelementen

Stedenbouwkundige handeling 'Leuven Vaartkom'

Aard van de aanvraag:

Verbouwen / Wijzigen Infrastructuur

Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen

Nieuwbouw of aanleggen

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed:

Perceel nummer **24126D0238/00M000**

- Gewestplan 'origineel gewestplan Leuven': woongebieden
- Gewestelijk ruimte- en uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven'- RUP_02000_212_00192_00001 Natraject op 28/06/2019
- Stedenbouwkundige voorschriften: Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Leuven

Perceel nummer **24062A0146/00P002**

- Gewestplan "Algemeen": gebied voor stedelijke ontwikkeling
- Gewestelijk ruimte- en uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven' - voorschriften: Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Leuven.
- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GGR-L5 Vaartkom Oost' - voorschriften: Doorsteek voor gemotoriseerd verkeer, Doorsteek voor zacht verkeer, Zone voor wonen 7, Zone voor openbare weg.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een

rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, afgeleverd door de

- Verkavelingsvergunning 'WIL 214/1' College burgemeester schepenen: Vergund op 04/01/2001 Geen beroep aangetekend Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt Gemeentelijk dossier: 24062/17907/V/2002/451797 Register: 24062_2002_451797 Aard van de aanvraag: Wijziging Vergunningsprocedure: College burgemeester schepenen: Vergunning op 30/12/1993 Geen beroep aangetekend Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt bron: Lokaal Bestuur (bevraagd 08/09/2026)
- Verkavelingsvergunning 'WIL 214' Gemeentelijk dossier: 24062/17907/V/2002/451788 Register: 24062_2002_451788 Aard van de aanvraag: Nieuw Vergunningsprocedure: College burgemeester schepenen: Vergunning op 22/04/1993 Geen beroep aangetekend Verval van de vergunning zal onderzocht worden als hierom verzocht wordt

De notaris heeft met toepassing van artikel 5.2.3 VCRO, de partijen op de hoogte gebracht van de akte van verdeling, verleden voor notaris Guillaume Roberti de Winghe, te Leuven, op 18 juni 1993, van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en, in voorkomend geval, van de wijzigingsbepalingen;

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de kopie van voormeld stedenbouwkundig uittreksel en de inlichtingenbrief van de stad Leuven, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend, gezien deze ter inzage zal worden gepubliceerd op

biddit.be.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. Bovendien dient een vergunning tijdig te zijn uitgevoerd en moeten de voorwaarden bij een vergunning correct worden nageleefd en de lasten tijdig uitgevoerd. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

De instrumenterende notaris raadt de liefhebbers aan om persoonlijk na te gaan of het voormeld onroerend goed overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en) en op het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de stad of gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

3. Rooilijn - onteigening

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in een rooilijnplan.

4. Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de koper op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Onder meer voor het verrichten van bouwwerken, het ontbossen, het vellen van bomen, het wijzigen van het reliëf, het inrichten van opslag- of parkeerplaatsen, het plaatsen van vaste of verplaatsbare constructies die tot bewoning kunnen worden gebruikt, het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van het goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal wooneenheden in een gebouw en het aanleggen of wijzigen van recreatieve terreinen, dient voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning bekomen te worden.

Provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen deze opsomming van vergunningsplichtige handelingen aanvullen.

De notaris wijst de koper erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

STEDENBOUWKUNDIGE OVERTREDINGEN

Perceel nummer 24062A0146/00P002

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte

goed beantwoorden aan:

- ☐ de stedenbouwkundige voorschriften;
- ☐ en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- ☐ hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;
- ☐ er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;
- ☐ het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als handelspanden en garage, zoals vermeld in de beschrijving hierboven, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat.

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/regelgeving inzake ruimtelijke ordening. Hij verklaart voor alle stedenbouwkundige handelingen die hij heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het hierbij verkochte onroerende goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen of de vereiste meldingen te hebben gedaan **op uitzondering van:**

De verkoper verklaart evenwel kennis te hebben van **onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was, met name:** Uit voormelde stedenbouwkundige informatie van de stad Leuven blijkt:

"Stedenbouwkundige overtreding 'RO2000/1120 : het aanbrengen van een reclamebord tegen de voorgevel zonder in het bezit te zijn van de nodige stedenbouwkundige vergunning.'

Dossier: 24062_2005_2540568

Gemeentelijk dossier: 24062/373/M/RO2000/1120

Status: Geregulariseerd (14/12/2000)

Misdrijf

Proces-verbaal - 2000/092

Opgesteld op 21/11/2000

Beslissing parket: Vervolg

Vordering: 'Transactiesom betalen en regularisatieaanvraag indienen' ingesteld op 08/02/2001 door VLAAMSE_OMGEVINGSINSPECTIE"

De koper verklaart ervan op de hoogte te zijn dat **voor deze handelingen geen vergunningen verkregen werden.**

De koper zal de verkoper of de notaris in geen enkel opzicht kunnen aanspreken in dit verband aangezien hij met kennis van zaken koopt na volledig te zijn ingelicht over de risico's verbonden aan de aankoop van constructies die zonder vergunning zijn opgericht, zowel op burgerrechtelijk als op strafrechtelijk vlak.

De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan tegenover de koper in verband met deze stedenbouwkundige overtredingen.

Het hoger beschreven goed wordt dus verkocht met de vermelde stedenbouwkundige overtredingen, zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige vrijwaring zal zijn gehouden ten aanzien van de koper en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper.

RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER

De notaris consulteerde op 4 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.

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

VERKAVELINGSAKTE

De koper is ertoe gehouden alle lasten en voorwaarden na te leven voortvloeiende uit de basisakte van de verkaveling van bouwgronden, met bijlagen, opgemaakt door notaris Guillaume Roberti de Winghe, te Leuven, op 18 juni 1993, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Leuven op 07.07.1993, boek 5158 nr. 1.

Deze akte bevat in bijlage het verkavelingsplan met de stedenbouwkundige voorschriften en de verkavelingsvergunning met de wijzigende stedenbouwkundige voorschriften afgeleverd

- Verkavelingsvergunning 'WIL 214/1' College burgemeester schepenen: Vergund op 04/01/2001.

Deze documenten worden beschouwd integrerend deel uit te maken van deze akte.

Alle akten houdende overdracht of verklaring van eigendom of genot, inbegrepen verhuring, zullen de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe verkrijgers volledige kennis hebben van deze documenten en dat zij zich ertoe verbinden deze te eerbiedigen.

FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN - INFORMATIE MELDPUNT (KLIM)

De verkopers en de notaris vestigen de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

BODEMTOESTAND

Perceel nummer 0238/00M000

1. De verkoper heeft verklaard dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het **Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming** de dato 27 oktober 2006.

2. De inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op 4 september 2026, onder referte 20260585058, overeenkomstig

artikel 101 § 1 van dit decreet, luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkoper heeft verklaard met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Perceel nummer 0146/00P002

A. Nadat de instrumenterende notaris uitgelegd heeft dat:

1) een risicogrand een grond is waarop een risico-inrichting gevestigd is of was (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op een lijst die de Vlaamse Regering opstelt) en

2) de gronden waarop dergelijke risico-inrichting gevestigd is of was slechts kunnen overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd (art. 102§1 bodemdecreet), en

3) bij een overdracht van onroerende goederen onder stelsel van gedwongen mede-eigendom, er slechts bodemonderzoeken nodig zijn als er in de over te dragen kavel zelf een risico-

inrichting aanwezig is of was of als er in een gemeenschappelijk deel een risico-inrichting aanwezig is of was dat uitsluitend gebruikt wordt/werd voor de over te dragen kavel.

Het verkochte goed maakt een privaatieve kavel uit van een onroerend goed dat valt onder het stelsel van mede-eigendom zoals vermeld in artikel 3.84 BW.

B. Op het onroerend goed waarvan de privaatieve kavel deel uitmaakt, was of is een risico-inrichting gevestigd, namelijk brouwerij.

Dit blijkt uit de inlichtingen afgeleverd door de stad Leuven.

Bijgevolg is het goed een risicoground in de zin van het Bodemdecreet.

In de gemeenschappelijke delen is of was een risico-inrichting gevestigd die uitsluitend bestemd is of was voor deze privaatieve kavel.

De verkoper verklaart dat in deze privaatieve kavel geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat in de gemeenschappelijke delen geen risico-inrichting gevestigd is of was die uitsluitend bestemd is of was voor deze privaatieve kavel. Het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek of verdere onderzoeken is naar aanleiding van deze overdracht daarom niet vereist.

Gezien de risico-inrichting gevestigd was vóór de vestiging van de gedwongen mede-eigendom, diende een eenmalig oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd te worden op initiatief en kosten van de vereniging van mede-eigenaars vóór 31 december 2014. Dit eenmalig oriënterend bodemonderzoek werd echter nooit uitgevoerd. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de koper hierop alsook op de mogelijkheid dat een dergelijk bodemonderzoek in de toekomst alsnog uitgevoerd zou moeten worden. In een dergelijk geval zal de koper bij dienen te dragen in de kosten van het onderzoek en eventuele verdere onderzoeken en sanering.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

De notaris wijst de koper er op dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

ASBEST

Perceel nummer 0238/00M000

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20260928-000389.000, op 28 september 2026.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie:

Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 Asbestmaterialen

1 Beperking

0 Uitsluitingen"

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.

Dit asbestinventarisatetest zal aan de koper ter beschikking gesteld worden bij de volledige betaling van de prijs.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Perceel nummer 0146/00P002

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

De overdracht van een asbestinventarisatetest is daarom niet vereist.

Er wordt opgemerkt dat het bouwjaar vermeld op de kadastrale legger geen garantie geeft over het correcte bouwjaar.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

Als achteraf zou blijken dat er toch een tank aanwezig is, dan moet de verkoper:

- de tank vakkundig laten verwijderen of buiten gebruik stellen;
- én de bewijzen daarvan aan de koper bezorgen.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

Het postinterventiedossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. Het bijhouden van een postinterventiedossier is verplicht voor dergelijke werken sedert 1 mei 2001.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor dit goed

reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend, en bevestigt hij dat er aan deze eigendom reeds sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden. Met betrekking tot het postinterventiedossier voor de privaatieve delen verklaart de verkoper dat het verkochte goed valt onder de bepalingen in verband met het postinterventiedossier en dat een postinterventiedossier opgesteld werd.

Dit postinterventiedossier zal aan de koper ter beschikking gesteld worden bij de volledige betaling van de prijs.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Goed te Leuven, Schipvaartstraat 22

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is waarvoor een controleonderzoek van de elektrische installatie is voorgeschreven.

Goed te Wilsele, Albert Woutersstraat 13 B

Recente installatie keuring 12 maanden

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 23 september 2026 werd door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden, te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte houdende de definitieve toewijzing, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper wordt door de notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. Een exemplaar van dit proces-verbaal wordt ter beschikking gesteld via www.biddit.be en zal aan de koper ter beschikking worden gesteld bij de volledige betaling van de prijs.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Leuven, Schipvaartstraat 22

De verkoper verklaart dat het goed:

- geen residentiële hoofdbestemming heeft.
- geen alleenstaande gebouw is met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m2
- geen (deel uitmaakt van een) tijdelijk gebouw dat in principe niet langer dan twee jaar wordt gebruikt
- niet gebruikt wordt voor erediensten en religieuze activiteiten
- geen industriële hoofdbestemming heeft
- geen werkplaats is
- geen opslagplaats is voor niet-industrieel gebruik
- geen landbouwgebouw is
- geen elektriciteitscabine is

De verkoper verklaart aldus dat het goed een niet-residentiële hoofdbestemming heeft.

Een EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen werd opgemaakt op 30 april 2025 met unieke code UC: 003581432, met label C. Het EPC-atteest zal ter inzage zal worden gepubliceerd op biddit.be. Het origineel zal aan de koper worden overhandigd in het kader van het proces-verbaal van kwijting.

Wilsele, Albert Woutersstraat 13 B

Partijen verklaren dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit, op grond waarvan een eigenaar die een residentieel gebouw wil verkopen na 1 november 2008 over een geldig energieprestatiecertificaat dient te beschikken dat hij bij de verkoop dient over te dragen.

Een geldig energieprestatiecertificaat (EPC) werd opgemaakt met betrekking tot het verkochte goed op 29 september 2026 met vermelding van uniek certificaat 0003960626, met een **energielabel D.**

De koper verklaart dat de verkoper hem voor het sluiten van de verkoopovereenkomst op de hoogte heeft gebracht van het bestaan en de inhoud van dit EPC door het overhandigen van een kopie ervan.

RENOVATIEPLICHT

Wilsele, Albert Woutersstraat 13 B

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen zes jaar vanaf de authentieke akte moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Het verkochte goed:

- is geen beschermd monument

- maakt geen deel uit van:
 - o stads- of dorpsgezicht
- komt niet voor op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting. Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Leuven, Schipvaartstraat 22

Het goed is een niet-residentiële gebouweenheid die deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig verkocht wordt/niet volledig niet-residentieel is.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst

enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K

centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden

Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Kleine niet-residentiële eenheden moeten bijkomend binnen zes jaar vanaf vandaag ook over een nieuw EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen beschikken waaruit blijkt dat het goed minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% behaalt.

Aangezien het goed deel uitmaakt van een groter geheel, geldt de renovatieverplichting enkel voor de individuele onderdelen van de verkochte niet-residentiële eenheid.

Binnen zes jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Het verkochte goed:

- is geen beschermd monument
- maakt geen deel uit van:
 - o stads- of dorpsgezicht
 - o komt niet voor op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed

Mogelijk kan de koper vrijgesteld worden van volgende verplichtingen:

dakisolatie

het vervangen van enkel glas

het vervangen van centrale warmteopwekkers en koelinstallaties

het behalen van een minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5%]

Op basis van de actuele regeling is het niet duidelijk of een gebouweenheid ook onder deze uitzondering kan vallen.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De koper wordt er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

WATERPARAGRAAF

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 4 september 2026, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

onroerend goed:

- perceel nummer 0146/00P002 en nummer 0238/00M000: **gedeeltelijk** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied, met name door hevige neerslag (pluviaal)**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.
- **niet** gelegen in een **recent overstroomd gebied**.

nummer 0146/00P002

De grond heeft P(erceel)-score: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

nummer 0238/00M000

De grond heeft P(erceel)-score: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

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

ONROEREND ERFGOED

nummer 0146/00P002

Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De verkoper verklaart dat het verkochte goed deel uitmaakt van een geheel dat is opgenomen in de inventaris **vastgestelde archeologische zone** van Historische stadskern van Leuven, vastgesteld bij ministerieel besluit van 19 februari 2016, ID 5900.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

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

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

Nummer 0238/00M000

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in:

- de inventaris van bouwkundig erfgoed
- de landschapsatlas
- de inventaris archeologische zones
- de inventaris landschappelijk erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed niet werd beschermd.

BOSDECREET

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het

Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing oponwettig ontboste grondoppervlakten. Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

NATUUR

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

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);

- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

HERSTELVORDERING WOONKWALITEIT

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.

ONGESCHIKTHEID - ONBEWOONBAARHEID - LEEGSTAND - VERWAARLOZING

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een bedrijfsruimte is zoals omschreven in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, nadien meermaals gewijzigd.

De verkoper verklaart dat de bedrijfsruimte niet werd opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en bevestigt dan ook dat er geen registratieattest werd betekend waaruit zou blijken dat het onroerend goed definitief geregistreerd werd in de voormelde inventaris.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om de bedrijfsruimte op te nemen in de voormelde inventaris.

ROOILIJN - ONTEIGENING

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

Hypothecaire toestand

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

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013 heeft de verkoper verklaard dat:

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

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

Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn. Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website <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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van "manuele biedingen"), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van "automatische biedingen").

De eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het

systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de vijf (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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft

verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- 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 vijftig 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 vijftien 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 vijftien procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijftien 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 vijftwintig 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 commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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.

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.

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 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° 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 de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
 - alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van

toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via <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 <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 bidder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bidder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bidder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bidder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bidder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bidder 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 bidder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

- ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
- ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hun identiteitskaarten.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris de gegevens betreffende de bij deze akte betrokken partijen op zicht van officiële stukken door de wet vereist.

Bekwaamheid van partijen

Alle partijen verklaren rechtsbekwaam te zijn en dus:

- geen bijstand nodig te hebben van een bewindvoerder, gerechtelijk raadsman of curator;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling;
- niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren en evenmin bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap waarbij toepassing gemaakt werd van artikel 3 bis § 1 van het KB van 24 oktober 1934;
- niet te vallen onder toepassing van de wet op de continuïteit van ondernemingen;

en in het algemeen volledig bekwaam te zijn de handelingen geakteerd in onderhavige akte te stellen.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op de plaats en datum als voormeld, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.