

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG  
OP VIER JUNI

ga ik, Meester Albert JANSSEN, notaris met standplaats te Tienen, met tussenkomst van Meester Celine DE BRABANDERE, notaris met standplaats te Ieper, die deze akte mee volgt via videoconferentie (Beveiligd Notarieel Netwerk), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:



eerste blad

*Handwritten initials 'K' and a vertical line.*

Hierna samen genoemd "de verzoeker(s)" of "de eigenaar(s)" of "de verkoper(s)".

Voormelde verkopers sub 1/ en 4/ hier vertegenwoordigd

door een medewerker van het kantoor van geassocieerde notarissen Janssen en Driesen, te weten mevrouw Karlien Raskin, die verklaart woonstkeuze te doen op het kantoor van voornoemde notarissen Janssen & Driesen, te 3300 Tienen, ingevolge authentieke volmacht verleden voor notaris Celine De Brabandere, voornoemd, op heden voorafgaandelijk dezer. Deze volmacht moet krachtens artikel 12, derde lid OVN niet aan deze akte worden gehecht, maar zal wel samen met deze akte worden aangeboden ter overschrijving.

Voormelde verkoper sub 2/ hier vertegenwoordigd door mevrouw Karlien Raskin, die woonstkeuze doet in het kantoor van geassocieerde notarissen Albert Janssen & Peter Driesen, te 3300 Tienen, Menegaard 45, ingevolge authentieke volmacht verleden voor ondergetekende notaris Albert Janssen op 7 september 2023.

Voormelde verkopers sub 3/, 5/ en 6/ zijn hier vertegenwoordigd door mevrouw Karlien Raskin, die woonstkeuze doet in het kantoor van geassocieerde notarissen Albert Janssen & Peter Driesen, te 3300 Tienen, Menegaard 45, ingevolge authentieke volmacht verleden voor ondergetekende notaris Albert Janssen op 29 augustus 2023.

Deze volmachten moeten krachtens artikel 12, derde lid OVN niet aan deze akte worden gehecht, maar zullen wel samen met deze akte worden aangeboden ter overschrijving.

Alle voormelde verzoekers werden gemachtigd bij beschikking van de vrederechter van het kanton Tienen de dato 11 januari 2024, verbeterd bij vonnis van 14 februari 2024, om over te gaan tot onderhavige openbare verkoop, welke beschikking zal gehecht blijven aan onderhavig proces-verbaal om er één en ondeelbaar geheel mee te vormen.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

#### BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

#### Contactgegevens van de betrokken notariskantoren:

##### **\*Notarissen Janssen & Driesen**

Menegaard 45

3300 Tienen

Tel. 016 82 01 90

E-mail: [info@notarissenjd.be](mailto:info@notarissenjd.be)

##### **\*Notarissen Ghesquière, Breyne, De Brabandere & Degryse**

Ter Waarde 42

8900 Ieper

Tel. 057 20.77.98

E-mail: [info@gbddnotarissen.be](mailto:info@gbddnotarissen.be)

#### Toepassing artikel 9 § 3 organieke wet notariaat

De partijen verklaren dat zij akkoord zijn om de akte te verlijden (via het beveiligd Notarieel Netwerk (BNN), Webex of een ander systeem van videoconferentie) overeenkomstig artikel 9 § 3 van de Organieke Wet Notariaat en dat alle voorwaarden hiertoe vervuld zijn.

Partijen worden er door de instrumenterende notaris op gewezen dat de videoconferentie waarlangs onderhavige akte wordt ondertekend niet mag worden opgenomen.

De partijen verklaren hiermee in te stemmen.

### Beschrijving van het goed

#### STAD TIENEN - Vierde kadastrale afdeling

In het appartementencomplex genaamd "Residentie Beatrijs", gelegen aan de Leopoldvest, gekadastreerd volgens titel sectie C nummers 13/P/3, 14/X, 12/Y en 12/R en deel van nummer 14/Q/4, 14/U/3, 12/X en 12/Z voor een gemeten oppervlakte van drieënnegentig are eenendertig centiare (93a 3lca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 0012A3P0000 voor een oppervlakte van vijfentachtig are eenennegentig centiare (85a 9lca):

in Blok II:

1/ het **APPARTEMENT gemerkt 9B**, op de negende verdieping, partitienummer **0012A3P0189**, begrijpende volgens basisakte:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom: hall met ingemaakte kast en bergplaats, watercloset, living met terras, keuken met bergkast waarin huisvuilstortkoker, badkamer en twee slaapkamers, waarvan één met terras, de kelder nummer 96;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid: zesennegentig/tienduizendsten in de gemene delen van Blok II, en evenveel twintigduizendsten in de algemene delen van het complex, waaronder de grond;

2/ de **GARAGEBOX, gemerkt GB 60**, op het niveau kelder, partitienummer **0012A3P0021**, en begrijpende de privaatieve en uitsluitende eigendom van genoemde garage, met tien/tienduizendsten in de gemene delen van blok II, en evenveel twintigduizendsten in de algemene gemene delen van het complex, waaronder de grond.

#### BASISAKTE

Zoals voormelde goederen beschreven werden in navermelde basisakte, bevattende het reglement van mede-eigendom, verleden voor notaris Gerard Janssen, alsdan te Tienen, op 30 november 1973, nadien gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Gerard Janssen op 16 mei 1974 en 22 mei 1974 en bij akten verleden voor notaris Albert Janssen, te Tienen, op 21 juli 1995 en een laatste maal op 21 december 2007, waarbij de statuten tevens gecoördineerd werden. Laatstgemelde akte werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op 23 januari nadien, nummer 00898.



tweede blad

*[Handwritten signature]*

Hierna tevens voor de geheelheid "**het goed**" genoemd.

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

Tenzij anders vermeld in de 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

### Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderd dertigduizend euro (€130.000,00).

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eersteieder 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.

De opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering in hoofde van de koper wordt niet voorzien en uitdrukkelijk uitgesloten in onderhavig lastenkohier.

### Aanvang en sluiting van de biedingen

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

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 26 juni 2024 om 13 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### 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 Albert Janssen op maandag 1 juli om 14.00 uur.

### Bezoeken

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

- \*donderdag 6 juni van 17u tot 18u;
- \*woensdag 12 juni van 14u tot 15u;
- \*zaterdag 15 juni van 11u tot 12u.

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

### Eigendomsoverdracht

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

### Genot - Gebruik

Het verkochte goed is niet verhuurd of verpacht en is vrij van gebruik, evenmin kunnen derden hierop enig



derde blad

*AJ*

gebruiksrecht doen gelden.

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.

#### Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Uit een opzoeking in de databank van de Vlaamse landmaatschappij de dato 30 april 2024 blijkt dat het goed niet bezwaard is met enig wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

#### 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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

#### Asbestinventaris-attest

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 asbestinventarisattest met unieke code UC: 20230406-000285.000, opgesteld door de heer Martin Kinnaer, te Tienen, op 6 april 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:  
*Asbestveilig.*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*1 Asbestmateriaal 0 Beperkingen 0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*0 Asbestmaterialen Verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen*

*1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren*

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit abestattest gezien dit ter inzage beschikbaar werd gesteld op het BIDDIT-platform.

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

De koper wordt ingelicht dat voor de gemeenschappelijke delen in een gebouw dat valt onder de gedwongen-medeeigendom, er slechts een asbestinventarisattest beschikbaar dient te zijn vanaf 1 mei 2025.

#### Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verzoeker niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

#### Gemeenheden

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

#### Erfdienstbaarheden

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

Desbetreffende verklaart de verkoper dat bij zijn weten het goed niet bezwaard is met enige erfdienstbaarheid met uitzondering van deze opgenomen in de basisakte, dat zijn eigendomstitel er geen vermeldt en dat hij er zelf geen heeft gevestigd of toegestaan en dat hij evenmin kennis heeft van enige ondergrondse inneming of leiding, met uitzondering van de erfdienstbaarheden vermeld in hogervermelde (wijzigende) basisakte(n), de erfdienstbaarheid van openbaar nut 'erfdienstbare strook langs waterlopen van 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> categorie ten behoeve van ruimingswerken' en de ondergrondse inneming in het voordeel van Riobra, gevestigd ingevolge akte verleden voor notaris Erik Lerut, te Sint-Joris-Winge, op 23 oktober 2012, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op 21 december nadien onder nummer 13239.

#### Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"

De notaris wijst op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) en [www.agiv.be/producten/klip](http://www.agiv.be/producten/klip).

Uit een onderzoek door de instrumenterende notaris is



vierde blad

dienaangaande geen informatie gebleken.

#### 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 wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de verkoper wat betreft de eventuele vorderingen jegens aannemers en architecten ingevolge artikel 1792 oud Burgerlijk Wetboek inzake de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect alsook wat betreft de eventuele vorderingen inzake de productaansprakelijkheid.

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed sinds 1 juli 2018 een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd die aan de basis ligt van de oprichting van het gebouw of van grote onroerende werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van architecten en aannemers vallen zoals geregeld in de artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek, te weten de omgevingsvergunning afgeleverd door de stad Tienen op 21 januari 2020 voor een balkon-en gevelrenovatie aan Residentie Beatrijs (OMV\_2019124488).

Bijgevolg is de verplichte overhandiging door de verkoper van een verzekeringsattest afkomstig van de architect en/of aannemer als bewijs dat de verplichting tot het aangaan van een aansprakelijkheidsverzekering is voldaan, van toepassing.

Het verzekeringsattest afgeleverd door NV Protect op 23 maart 2020 zal door de instrumenterende notaris aan de koper worden overhandigd na betaling van de prijs en kosten.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit attest gezien dit ter inzage beschikbaar werd gesteld op het BIDDIT-platform.

#### Mede-eigendom

##### A. Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Voormeld goed en zijn privatieven werden juridisch tot stand gebracht door het complex waarvan zij deel uitmaken, te onderwerpen aan de horizontale verdeling van het eigendomsrecht volgens de basisakte, bevattende het reglement



van mede-eigendom, verleden voor notaris Gerard Janssen, alsdan te Tienen, op 30 november 1973, nadien gewijzigd bij akten verleden voor zelfde notaris Gerard Janssen op 16 mei 1974 en 22 mei 1974 en bij akten verleden voor notaris Albert Janssen, te Tienen, op 21 juli 1995 en een laatste maal op 21 december 2007, waarbij de statuten tevens gecoördineerd werden. Laatstgemelde akte werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Leuven op 23 januari nadien, nummer 00898.

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte, wijzigende basisakten en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake.

De basisakte, de wijzigende basisakten, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

Deze zal voorafgaand de definitieve toewijzing kennis van kunnen nemen in de gevoerde publiciteit.

De koper zal bij de uiteindelijke toewijzing een exemplaar van de basisakte(n) overhandigd krijgen.

#### **B. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus**

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 21 september 2023 en vernieuwd op 2 mei 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert dat de syndicus, zijnde OP Syndic te Leuven, Vaartstraat 167, nadien opgevolgd door Pierco Consulting te 3400 Landen, Postlaan 1W5 ([info@pierco-consulting.be](mailto:info@pierco-consulting.be)) geantwoord heeft bij mail de dato 13 oktober 2023 en bij mail de dato 22 mei 2024.

De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het antwoord van de syndicus, gezien dit ter inzage beschikbaar werd gesteld op het BIDDIT-platform.

De koper zal een kopie ontvangen van voormeld schrijven bij de uiteindelijke toewijzing.

#### **C. Gemeenschappelijke lasten en provisionering der kapitalen**

De partijen 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 §2 van het Burgerlijk Wetboek.

##### **1. Gewone gemeenschappelijke lasten**

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper



vijfde blad

vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, 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 kapitaalinbreng**

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 kapitaalinbreng 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 instrumenterende notaris informeert dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren. Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

## **4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom**

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de definitieve toewijzing 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 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

## **6. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars**

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe

gehouden is 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 verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Hieruit volgt, niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, dat de instrumenterende notaris het bedrag van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar zal betalen aan de syndicus, aangezien de syndicus in voormeld schrijven meegedeeld heeft dat er achterstallen zijn in het kader van de gevel- en balkonrenovatie.

D. De verkoper heeft geen weet van enige kost, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars, verschuldigd aan de vereniging van mede-eigenaars, desgevallend met uitzondering van hetgeen opgenomen in de informatie verkregen via de syndicus.

#### ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

##### Stedenbouwkundige voorschriften

A. Het verkochte goed valt niet onder de wetgeving op de ruilverkaveling en maakt niet het voorwerp uit van een planbatenheffing.

B. Uit 1° het stedenbouwkundig uittreksel van de stad Tienen van 25 januari 2024 en 2° het hypothecair getuigschrift, blijkt dat:

- het goed volgens het gewestplan Tienen-Landen gelegen is in woongebied en bufferzones;

- er voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

\* voor het oprichten van twee appartementsgebouwen de dato 9 augustus 1973, referte TIE 12061/B/11997;

\* voor wegenis en rioleringswerken aan de Roosmolen en Hamelendreef de dato 21 december 2006, referte B 11689;

\* voor de afkoppeling Viander de dato 30 november 2009, referte B 12784;

\* voor de aanleg verbinding dubbelrichtingsfietspad tussen Leopoldvest en Roosmolen de dato 24 oktober 2017, referte B 15262;

\* voor een balkon- en gevelrenovatie aan residentie Beatrijs de dato 21 januari 2020, referte OMV\_2019124488.

- het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke



zesde blad

maatregel hangende is;

- voor het onroerend goed geen  
verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het  
verkavelen van gronden van toepassing is;

- het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een  
voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- op het onroerend goed geen voorkooprecht rust,  
vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van  
25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding  
als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel  
5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

C. De instrumenterende notaris deelt mee dat geen  
werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex  
mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen  
omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is  
verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht  
vervangen door een meldingsplicht.

De koper zal zich eveneens moeten schikken naar alle  
wetten en besluiten die door de bevoegde overheden  
voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen  
voorgeschreven worden met het oog op gebeurlijke  
onteigening, rooilijn, zonder voor verlies of  
onbruikbaarheid van grond, voor weigering van  
stedenbouwkundige toelating, bestemmingswijziging,  
vergunning of anderszins enig verhaal tegen de beslagenen te  
kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen  
inroepen.

D. De verzoeker verklaart voor alle vergunningsplichtige  
werken die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren  
aan het goed de vereiste vergunningen te hebben verkregen.

Hij verklaart bovendien, te goeder trouw, geen kennis te  
hebben van onwettige constructies die dateren van vóór hij  
eigenaar was.

Hij verklaart tevens dat bij zijn weten de opgerichte  
constructies volledig overeenstemmen met de afgeleverde  
vergunningen en de door de bevoegde overheid opgelegde  
stedenbouwkundige en andere voorschriften; desbetreffende  
verklaart hij dat bij zijn weten op heden het goed het  
voorwerp niet uitmaakt van enig bouw misdrijf.

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed er  
geen kennis van te hebben dat hieromtrent enige betwisting of  
rechtsgeschil zou bestaan.

De verkoper verklaart dat hij geen enkele zekerheid  
geeft omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen, of  
enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen, welke  
voor bewoning kan worden gebruikt.

De koper zal desbetreffende hiervan zijn eigen zaak  
maken zonder enige tussenkomst in vrijwaring vanwege de

verkoper.

De instrumenterende notaris wijst de (kandidaat)-kopers erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op voormeld goed;
- voormeld goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat voormeld goed integraal vergund is.

De instrumenterende notaris verklaart dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van voormeld goed werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

De instrumenterende notaris verzoekt de (kandidaat)-kopers zich zelf ook te laten informeren door de desbetreffende dienst Stedenbouw van de stad Tienen.

D. Voormeld stedenbouwkundig uittreksel deelt bovendien mee dat voormeld goed:

- gelegen is in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening klein stedelijk gebied" de dato 5 november 2012;
- gelegen is in het centrale gebied (zuiveringszone);
- gelegen is in de inventaris van archeologische zone;
- het goed getroffen wordt door diverse stedenbouwkundige verordeningen waarvan de koper kennis heeft door het voorafgaandelijk ontvangen van voormeld uittreksel.

#### **Bodemtoestand**

a) Het bodemattest werd afgeleverd door OVAM op 22 maart 2023, kenmerk 20230205291 en bepaalt letterlijk:

#### **"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



zevende blad

K 1

een bodemverontreiniging voorkomt.

### 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### 3. OPMERKINGEN

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

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

b) Ondergetekende notaris wijst de (kandidaat)-kopers er tot slot op dat:

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

- de regels inzake grondverzet (Hoofdstuk VII van titel III van zelfde decreet) onverkort van toepassing blijven.

### Stookolietank - Zonnepanelen - publiciteitsborden

1. De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte onroerend goed thans noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt.

Hij verklaart tevens dat, zoals ook blijkt uit de informatie van de syndicus, er evenmin in de gemeenschappelijke delen van het gebouw een bovengrondse of ondergrondse stookolietank aanwezig is.

2. De verkoper verklaart dat het goed niet is uitgerust met zonnepanelen.

3. Op het goed werden geen publiciteitspanelen geplaatst.

### Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van deze verkoop, een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019 en dat het goed voorzien is van een elektrische installatie daterend van vóór 1 oktober 1981.

Bij proces-verbaal van 4 april 2023 werd door de vzw Technisch Bureau Verbruggen vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Voormeld proces-verbaal (met verslagnummer 0527-230404-01) zal door de instrumenterende notaris aan de koper worden overhandigd na betaling van de prijs en kosten.

De instrumenterende notaris wijst de kandidaat-koper op zijn verplichtingen:

- de ontbrekende eendraadsschema's en de situatieschema's te laten opstellen en de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen door een erkend organisme binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden vanaf het proces-verbaal van toewijs,

- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mede te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De koper behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal de koper het organisme dat het vorige controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;

- de gevolgen en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

#### Energieprestatiecertificaat en renovatieplicht

Een energieprestatiecertificaat met code 20230405-0002858952-RES-1 werd opgesteld door de heer Bunna Sem (EP17824) op 5 april 2023 met als energiescore 193 kWh/m<sup>2</sup> (label B).

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Jan Van Gael, erkenningscode EP08059, daterend van 9 februari 2022 (code 20220209-0002542574-GD-1).

Deze certificaten zullen door de instrumenterende notaris aan de (kandidaat)-koper worden overhandigd na betaling van de prijs en kosten.

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De (kandidaat)-koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen, hetgeen thans reeds het geval is.

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

De (kandidaat)-koper wordt gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.



achtste blad

AK /

### Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 aan de privatieven geen werken werden uitgevoerd aan of in het goed waarvoor conform artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele werkplaatsen een postinterventiedossier diende samengesteld te worden.

Het postinterventiedossier voor de gemeenschappelijke delen wordt bewaard en beheerd door de syndicus bij wie er kennis van kan genomen worden.

### Rookmelders

Het goed werd niet uitgerust met optische rookmelders.

Ondergetekende notaris wijst de (kandidaat)-koper op de wettelijke verplichting hiertoe. De koper zal zelf het nodige moeten doen.

### Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan de dato 2 mei 2024, verklaart de minuuthoudende notaris in navolging van artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen de dato 4 april 2014 en artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018 dat het hierboven vermelde goed:

- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.
- **deels** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone.
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.
- volgende P-score heeft: klasse D: middelgrote kans op overstromingen;
- Volgende G-score(s) heeft: klasse D: middelgrote kans op overstromingen.

### Onteigening - rooilijnen

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel van de stad Tienen de dato 25 januari 2024 blijkt niet dat het goed opgenomen is in een onteigeningsplan of getroffen is door een besluit inzake rooilijnen.

### Onroerend erfgoed - Klassering - Heffing op de leegstand

- verwaarlozing - ongeschiktheid - onbewoonbaarheid - Woningkwaliteitsbewaking - Consultatie register van herstellvorderingen

a) Uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld blijkt dat het hierboven beschreven goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van het landschappelijk erfgoed. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Uit voormelde opzoeking en voormeld stedenbouwkundige



uittreksel blijkt dat het goed wel is opgenomen in de inventaris van de archeologische zones, te weten de "Historische stadskern Tienen".

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 en naar [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be).

Meer bepaald informeert ondergetekende notaris dat:

- om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, altijd een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is. Advies wordt gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed of aan de erkende onroerenderfgoedgemeente over de erfgoedwaarden van het gebouw.

- zonevreemde gebouwen uit de lijst vlotter een nieuwe functie kunnen krijgen.

- gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de geldende normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat, voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het gebouw in stand te houden.

b) De verkoper verklaart dat het goed niet opgenomen is

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);

- op de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen).

c) Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

De verkoper verklaart dat op het goed geen vordering of



negende blad

RK /

veroordeling of aanmaning tot conform maken inzake het goed rust en dat hij geen enkel schrijven van de niet-conformiteit of mogelijke opname in het register van herstellvorderingen heeft ontvangen.

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 herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

d) De verkoper verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

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

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden 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 verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

f) De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en bijgevolg niet is onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd.

#### Bosdecreet

Voormeld goed valt niet onder de bepalingen van artikel 3 van het Bosdecreet van 13 juni 1990.

#### Hypothecaire toestand

Het goed wordt 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.

## Overwijziging van de prijs artikel 1326 Gerechtelijk Wetboek

Onderhavige verkoop heeft van rechtswege overwijziging van de prijs tot gevolg ten behoeve van de ingeschreven hypothecaire en bevoorrechte schuldeisers, overeenkomstig artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek. De ingeschreven schuldeisers verbinden zich ertoe zich tevreden te stellen, in hypothecair opzicht, met de aldus bekomen prijs en opheffing te verlenen van de inschrijving zodra de prijs zal verdeeld zijn volgens de rechten van elk van hen.

### 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.

### 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 beslagene 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.

## ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

### Toepassingsgebied

**Artikel 1.** Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

### 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

RS /

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.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

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.

#### Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

**Artikel 7.** Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

#### **Biedsystemen**

##### **Artikel 10.**

##### **Algemeen**

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

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, rekening houdend

met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

#### Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 voorrangregel 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 bieder 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder 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 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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 artikel 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 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 BW).

#### Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing

verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen.

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

**Kosten (Vlaams Gewest)**

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzestigduizend euro (€ 175.000,00);

veertiende blad

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfenneentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

**Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper**

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

**Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

**Nalatigheidsinteresten**

**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. 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 vervalddag 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

A |

de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangsbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

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

**Uitvoerend onroerend beslag:** Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in



afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

#### Machten van de lasthebber

**Artikel 29.** Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomenende 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.

Wat voormelde verzoeker sub 4/ betreft mag inzake haar aandeel in de prijs geen ontslag van ambtshalve inschrijving aan de hypotheekbewaarder worden gegeven, tenzij voorafgaand aan de kwijtingsakte is vastgesteld dat alles wat de koper aan de beschermde persoon uit welke hoofde ook verschuldigd is, effectief werd voldaan, minstens in handen van de notaris.

#### 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.

#### 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

verkoop verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

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

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

- **De online verkoop:** de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- **De verkoop:** de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- **Het online bod / De online bieding:** het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- **De manuele bieding:** de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- **De automatische bieding:** de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- **De bieder:** hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- **De instelprijs:** de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- **Het minimumbod:** het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

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

- **De toewijzing:** de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient

op één dag te geschieden.

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

*ofwel* van de toewijzing, indien geen opschortende  
voorwaarden van toepassing zijn,

*ofwel* waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de  
verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- **De notaris:** de notaris die de verkoop leidt.

- **De werkdag :** elke dag met uitzondering van een  
zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- **De zitting :** het tijdsbestek waarbinnen de  
biedingen kunnen gebeuren.

**Bevestiging identiteit.**

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

**Recht op geschriften.**

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Gedaan en gesloten te Tienen, op het kantoor van  
ondergetekende notaris.

Plaats en datum als hoger vermeld.

En na gedeeltelijke lezing en toelichting tekenen de  
partijen, tegenwoordig of vertegenwoordigd zoals vermeld  
samen met mij, notaris.

