

LASTENKOHIER BIDDIT

Goederen gelegen te Hoeilaart, Brusselsesteenweg 197 en Overijse Terblokstraat

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG

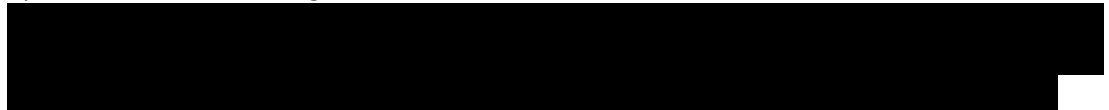
OP eenendertig januari

Te Brussel, Meeussquare 23

Voor ons, Meester Bertrand NERINCX, Notaris met standplaats te Brussel (1e kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “BERTRAND NERINCX, notariële vennootschap”, met zetel te 1000 Brussel, Meeûsquare, 23, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het ondernemingsnummer BTW BE 1.001.708.112 RPR Brussel,

over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

op verzoek en in aanwezigheid van:



Hierna “de verzoekende partij”, of “de partijen”, of “de verkoper” genoemd.

Ga ik, ondergetekende Notaris, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

In geval van tegenstrijdigheid tussen de Franse en Nederlandse tekst, heeft de Franse versie voorrang.

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Kandidaat-kopers kunnen contact opnemen met ons notariskantoor voor meer informatie betreffende het hierna vermelde goed alsook de verkoopswijze op volgend adres: Meester Bertrand Nerincx- adres – 1000 Brussel, Meeûsquare, 23

Medewerkster : Mevrouw Julie Betrane- Mevrouw Kay Gaytant

+ 32 2 880 64 27 / jb@benot.be en kg@benot.be

Beschrijving van het goed

GEMEENTE HOEILAART en GEMEENTE OVERIJSE - eerste verdeling

Een goed gelegen te Welriekende, Brusselsesteenweg, nummer 197 en Terblokstraat, nummer 90, het geheel genaamd “Manège The Drags”, gekadastréerd of het geweest zijnde onder de gemeente Hoeilaart volgens titels sectie C nummers 2/X/2, 2/X/4, 2/C/8 en 2/D/8 voor een oppervlakte van 18 aren 35 centiaren en sectie C deel van nummer 2/E/8 voor een oppervlakte van 1 are 15 centiaren, en volgens recent kadastrale uittreksel sectie C nummers 0002X2P0000 (handelshuis); 0002X4P0000 (bergplaats); 0002C8P0000 (stallen); 0002D8P0000 (stallen); 0002W8P0000 (bergplaats) voor een totale oppervlakte volgens kadaster van negentien are vijftig centiaren (19a 50ca), en onder de gemeente Overijse volgens titel en recent kadastrale uittreksel sectie M nummer 0015P0000 (grond); 0016P0000 (grond); 0017AP0000 (sport installatie) voor een oppervlakte volgens kadaster van eenendertig are zesendertig centiaren (31a 36ca).

Niet-geïndexeerde kadastrale inkomst van het complex onder Hoeilaart: drieduizend tweeënveertig euro (€ 3.042,-).

Niet-geïndexeerde kadastrale inkomst van het complex onder Overijse: drieduizend zeshonderd vierenzestig euro (€ 3.664,-).

Hierna "**het goed**" of "**de goederen**" genoemd.

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

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

Oorsprong van eigendom



De kopers stellen zich tevreden met voorgaande oorsprong van eigendom en zal geen ander bewijs van eigendom opvragen dan een afschrift van dit document.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt vijfhonderd duizend euro (500.000,00 €).

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt vijfduizend euro (5.000,00 €). Dit betekent dat er met minstens vijfduizend euro (5.000,00 €) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 22 april 2025 om 12 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 30 april 2025 om 12 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op vrijdag 9 mei 2025 om 11 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op afspraak (info@benot.be en 02/522.18.10), en dit vanaf de week van 17 februari 2025 tot en met vrijdag 18 april 2025.

Publiciteit

De publiciteit voorafgaand aan deze openbare verkoop zal verlopen door NVN-- Ventes Notariales, en daarnaast online worden geplaatst op het BIDDIT-platform, op de websites Immoweb, Immovlan en Notaire.be.

Een bord met de aankondiging van verkoop van het pand zal ook op het pand worden geplaatst.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de 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 vervaldag 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.

Bezetting:

- Het pand wordt zonder titel of recht bewoond door de naamloze vennootschap " [REDACTED]

Het handelshuurcontract dat op 29 augustus 2016 werd afgesloten tussen de verkoper en de vennootschap [REDACTED] werd op 9 juli 2020 ontbonden door een vonnis van de vrederechter van Zaventem. De verhuurder heeft de huurder tijdelijk in het pand gehouden.

- Een appartement boven de stallen staat leeg.

De koper wordt gesubrogeerd in de rechten en verplichtingen van de verhuurder met betrekking tot deze bewoning.

- De woning op de eerste en tweede verdieping boven het Clubhuis wordt bewoond door de verkoper, die zich ertoe verbindt het pand uiterlijk op 30 april 2025 te verlaten.

De verkoper verbindt zich ertoe om, ten laatste op het ogenblik van de ondertekening van de verkoopakte :

- alle sleutels (afstandsbedieningen, alarmcode, enz.) te overhandigen aan de koper ;

- het verkochte goed (evenals de bijgebouwen en het terrein) onbewoond en leeg te maken van alle meubels die geen deel uitmaken van de verkoop;

- het pand schoon en netjes achterlaten.

Ontruiming

De eigenaar die het verkochte goed bewoont, moet het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn die is vastgelegd in de verkoopvoorwaarden of, als er geen termijn is vastgelegd, vanaf de datum waarop de koper het goed in bezit neemt. Indien de eigenaar deze verplichting niet nakomt, zal hij daartoe gesommeerd worden en, indien nodig, samen met al degenen die met hem het goed bewonen, met al hun bezittingen, door een gerechtsdeurwaarder op verzoek van de koper uitgezet worden (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en toebehoren) op vertoon van een kopie van de verkoopakte, desgevallend door de politie.

De koper heeft eveneens het recht om, op eigen verantwoordelijkheid, alle personen die zonder titel of recht op het goed wonen of verblijven, namelijk de uitbater van ██████████, samen met al hun bezittingen, door een gerechtsdeurwaarder op vraag van de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en toebehoren) op vertoon van een kopie van de verkoopakte te laten uitzetten. En dit ter uitvoering van het vonnis uitgesproken door de vrederechter van Zaventem, d.d. 9 juli 2020, waarvan een kopie aangehecht is.

De kosten van de ontruiming zijn ten laste van de koper, onverminderd enig verhaal tegen de in gebreke blijvende bewoner.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De percelen bekend onder Hoeilaart 0002X2P0000 (handelsgebouw); 0002D8P0000 (stal); en 0002W8P0000 (bergplaats) zijn onderworpen aan een voorkooprecht overeenkomstig artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

De andere percelen zijn niet onderworpen aan enig voorkooprecht, noch aan enig wettelijk of reglementair voorkeursrecht.

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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

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.

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

Grenzen – Oppervlakte

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden – speciale voorwaarden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

De eigendomstitels, te weten :

De akte van 26 juni 1992 verleden voor notaris François Herinckx, te Brussel, met tussenkomst van Meester Maurice Dekeyser, te Waver, bevat de volgende erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden :

« *CONDITIONS PARTICULIERES*

La vente a lieu en outre aux clauses et conditions de l'acte de vente précité, reçu par le Notaire Dekeyser, précité, en date du vingt septembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf, et reproduites textuellement ci-après :

"Stipulations figurant dans les actes antérieurs :

"I. L'acte, ci-après cité à l'origine de propriété, du Notaire Pierre Garde en date du douze octobre mil neuf cent cinquante-cinq, stipule ce qui suit, ici littéralement reproduit :

Il est rappelé, pour autant que de besoin, que les titres de propriété prévoient l'obligation pour les acquéreurs de garder sur leur lot les eaux pluviales et ménagères et en outre que l'acte prérapporté en date du vingt-quatre décembre mil neuf cent vingt-cinq contient les clauses suivantes :

Le mur séparant la propriété vendue d'avec celle de Monsieur Keyaerts est construit sur sol mitoyen, mais appartient exclusivement à ce dernier. Il en est de même que celui séparant ladite propriété de celle de Monsieur Niguet, et qui est également la propriété de celui-ci.

"II. Les actes, ci-après cités à l'origine de propriété, du Notaire Pierre Garde en date des treize janvier et quinze février mil neuf cent cinquante-six, stipulent ce qui suit, ici littéralement reproduit :

De commun accord, la présente vente est soumise aux clauses et conditions spéciales figurant dans le titre de propriété précité et extraites du titre antérieur, étant un acte d'échange intervenu entre la baronne d'Huart et Monsieur Requile, et passé devant les Notaires de Heyn et Scheyven, à Bruxelles, le quatorze janvier mil neuf cent quarante-deux, transcrit volume 3060, numéro 10, dans toute la mesure où ces clauses et conditions spéciales sont encore en vigueur et s'appliquent au terrain objet des présentes.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance desdites clauses et conditions spéciales et reconnaît avoir été mis présentement en possession d'une expédition de l'acte précité en date du quinze octobre mil neuf cent quarante-deux, après que le Notaire soussigné en ait donné lecture ; sur quoi les parties ont dispensé de toute nouvelle reproduction au présent acte.

"III. L'acte, ci-après cité à l'origine de propriété, du Notaire Pierre Garde du vingt-cinq juin mil neuf cent soixante-quatre stipule ce qui suit, ici littéralement reproduit :

L'acquéreur est notamment subrogé dans tous droits et obligations résultant des conditions particulières" contenues dans l'acte précité passé devant les Notaires de Heyn et Scheyven, le quatorze janvier mil neuf cent quarante-deux ; auxquelles la présente vente est soumise dans toute la mesure où ces "conditions particulières" s'appliquent à la parcelle prédécrite et sont encore en vigueur. L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance desdites conditions particulières, dont lecture lui est encore présentement donnée, sur quoi, les parties ont expressément dispensé de toute nouvelle production au présent acte.

L'acquéreur sera subrogé purement et simplement dans tous les droits et obligations du vendeur résultant des dites clauses, et ce sans recours contre lui, pour autant qu'elles soient encore d'application. »

De akte van 4 maart 1999 verleden voor notaris François Herinckx, te Brussel, met tussenkomst van Meester Michel Cornelis te Anderlecht, bevat de volgende erfdiensbaarheden en bijzondere voorwaarden :

« CONDITIONS PARTICULIÈRES

La présente vente a lieu en outre aux conditions suivantes :

L'acquéreur s'engage à faire verrouiller la porte existant actuellement entre le hangar vendu aux présentes et le reste de la propriété, et cela à ses frais exclusifs, et sous son entière responsabilité, et à ne faire usage de cette porte qu'en cas d'absolue nécessité (sinistre incendie ...).

En outre, si un mesurage est effectué, l'acquéreur accepte de le prendre à sa charge et d'en régler les frais à première demande du géomètre.

Le vendeur autorise expressément l'acquéreur à agrandir la fenêtre existant au-dessus de la porte donnant sur la propriété de manière à laisser pénétrer le jour de façon suffisante. L'acquéreur s'engage toutefois à produire au vendeur un devis et un plan des travaux envisagés avant de commencer lesdits travaux. L'approbation du vendeur sera requise.

Le vendeur autorise l'acquéreur à prévoir l'aménagement d'une aération du côté de la propriété du vendeur de manière à assurer une ventilation optimale des locaux appartenant à l'acquéreur. Les plans de travaux devront également être soumis à l'approbation du vendeur.»

De verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastend het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden.

De verkoper aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor erfdiensbaarheden die zijn verleend door vorige eigenaren.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

De notaris vestigt in het bijzonder de aandacht van de koper op het belang en de noodzaak om, naast het stedenbouwkundig onderzoek dat door de notaris wordt uitgevoerd in overeenstemming met de geldende regionale wetgeving, persoonlijk na te gaan of het verkochte goed in overeenstemming is met de vergunningen die zijn afgegeven door de bevoegde autoriteiten, evenals de wettigheid van alle werkzaamheden die zijn of kunnen zijn uitgevoerd sinds de bouwdatum, door contact op te nemen met de dienst stedenbouw van de gemeente waarin het goed is gelegen.

Bij deze dienst kan worden gevraagd om alle vergunningen te overleggen die zijn afgegeven vanaf de dag dat het onroerend goed is gebouwd tot op heden, om te controleren of er geen handelingen of werkzaamheden zijn uitgevoerd op het onroerend goed die in strijd zijn met de stedenbouwkundige voorschriften die zijn vastgelegd in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

- De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit een stedenbouwkundig uittreksel de dato 20 december 2024 van de Gemeente Hoeilaart dat :

Vergunning

Er werd geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning uitgereikt voor het goed :

Inlichtingen :

de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister:

- volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse "parkgebied is (percelen X2, C8, D8) en woongebieden met landelijk karakter (percelen X2, W8, C8, X4, D8);

- Een gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan" (referte RUP_23033_214_00004_00001 RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern met bestemmingen Opsplitsen van grote woningen is van toepassing.

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

het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

er geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed,

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

het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

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

Het is ook vermeld door de Gemeente Hoeilaart (perceel W8) dat :

« Er konden geen stedenbouwkundige dossiers worden teruggevonden. Op basis van verschillende gegevens kon echter worden vastgesteld dat er mogelijks vergunningsplichtige handelingen aan de betrokken goederen werden uitgevoerd. Hiervoor konden geen vergunningen worden teruggevonden.»

- De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit een stedenbouwkundig uittreksel de dato 10 december 2024 van de Gemeente Overijse dat :

Vergunning

De volgende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning werd uitgereikt :

- Uitgereikt op 15 mei 1996 voor de herinrichting van kruispunten en de aanleg van een fiets- en voetgangerstunnel (referentie 23062_1996_253) ;

Inlichtingen :

de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister:

- volgens het gewestplan “parkgebieden” is;

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

het goed niet bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

er geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed,

het goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Bovendien vermelden de stedenbouwkundige inlichtingen dat het goed gelegen is :

- *Provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan : Reference: RUP_20001_213_16003_00001*
Beschrijving: HorizonPlus
Bestemmingen: Gelegen binnen de contour van het PRUP Afbakening woonkernen Horizon+ maar niet voorzien van een bestemming.
Status: Definitieve vaststelling
Datum: 18/06/2024
- *Soort weg waarlangs het perceel gelegen is*

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale weg type 2

Straatnaam: Terblokstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Naastgelegen lokaal bestuur”

De instrumenterende notaris wijst erop dat geen van de handelingen opgesomd in artikel 4.2.1 van het Vlaamse Wetboek van Ruimtelijke Ordening mag worden uitgevoerd zonder voorafgaande milieuvergunning.

De notaris vestigt ook de aandacht van de koper op de mogelijke gevolgen van de ligging van het pand in een “signalisatiezone” of een “reserveringszone”.

Zonevreemde constructies

De notaris heeft de koper gewezen op artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Dit vermeldt dat bestaande constructies waarvan bewezen wordt dat ze zijn gebouwd voor 22 april 1962, te allen tijde worden geacht vergund te zijn.

De verkoper verklaart hierbij dat het bovenvermelde woonhuis werd opgericht vóór 22 april 1962, en dat het bijgevolg verondersteld wordt te zijn vergund overeenkomstig artikel 4.2.14 § 1 van het Vlaams Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Onteigening - rooilijn - inneming

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als handelshuis, met woning, bergplaats en stallen. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze niet betwist wordt. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning met uitzondering van deze vermeld in de hierboven stedenbouwkundige inlichtingen van de Gemeente, of van een stedenbouwkundig attest, waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden niet kan verzekeren.

De koper wordt erop gewezen dat hij zich tot de dienst stedenbouw van de betrokken gemeenten moet wenden om na te gaan of de feitelijke situatie overeenstemt met de juridische situatie.

De koper wordt erop gewezen dat elk verschil tussen de feitelijke situatie en de juridische situatie kan leiden tot een situatie van stedenbouwkundige inbreuk(en).

Uit de verstrekte informatie blijkt dat er geen andere stedenbouwkundige vergunning is afgegeven dan die welke in de genoemde informatie is vermeld.

De koper wordt verzocht persoonlijk informatie in te winnen bij de dienst stedenbouw en bij professionals (architecten). In het geval dat deze feitelijke situatie niet overeenkomt met de juridische situatie, zal de koper dit persoonlijk afhandelen, zonder verhaal op de verkoper of de notaris.

Milieu

De verkoper verklaart 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, met uitzondering van de volgende milieuvergunningen :

- afgegeven door de gemeente Hoeilaart op 11/4/2011 (klasse 2 - referentie 20102) en eindigend op 11/4/2031 voor het fokken van paarden
- afgegeven door de gemeente Hoeilaart op 11/01/2001 en 28/12/2002 voor het uitbaten van maneges
- afgegeven door de gemeente Hoeilaart op 23/6/2010 voor de overname van een manege
- en afgegeven door de gemeente Overijse op 6/12/2011 (klasse 2) voor het fokken van paarden.

De verkoper heeft een bodemattest dat betrekking heeft op de hierboven vermeld goederen (8 percelen) en die dat werden afgeleverd door OVAM op 9 november 2024, voorgelegd.

De inhoud van deze bodemattesten met volgende referte luiden als volgt:

« 1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 23062 OVERIJSE 1 AFD

straat + nr. :

sectie : M

nummer : 0017/00A000

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 23062 OVERIJSE 1 AFD

straat + nr. :

sectie : M

nummer : 0015/00_000

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 23062 OVERIJSE 1 AFD

straat + nr. :

sectie : M

nummer : 0016/00_000

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 23033 HOEILAART

straat + nr. :

sectie : C

nummer : 0002/00X004

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 23033 HOEILAART

straat + nr. : Brusselsesteenweg 197

sectie : C

nummer : 0002/00X002

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 23033 HOEILAART

straat + nr. :

sectie : C

nummer : 0002/00W008

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 23033 HOEILAART

straat + nr. :

sectie : C

nummer : 0002/00D008

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2024

afdeling : 23033 HOEILAART

straat + nr. :

sectie : C

nummer : 0002/00C008 »

« 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 gebruiksadvisen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.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.»

De verkoper verklaart met betrekking tot het hierboven vermelde 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.

De verkoper verklaart dat er geen recenter bodemattest is afgeleverd.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het Wetboek zijn nageleefd.

Stookolietank - verwarming

Volgens de ontvangen informatie is er geen stookolietank in het hoofdgebouw waartoe het verkochte pand behoort. De verwarming is centraal op gas.

Er is wel een stookolietank op het perceel gelegen te Overijse Tenblokstraat 90+.

De verkoper verbindt zich ertoe deze tank zo snel mogelijk te laten inspecteren en een inspectiecertificaat te bezorgen op het moment dat het pand te koop wordt aangeboden.

Regenwatertank

De verkoper verklaart dat er een regenwatertank aanwezig is op het perceel maar dat deze niet is aangesloten. De koper zal hier persoonlijk zorg voor dragen, met volledige kwijting van de verkoper.

Asbestinventarisattest

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.

- Betreffende het pand gelegen Brusselsesteenweg 197 te Hoeilaart :

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20241121-000005.000 op 21 november 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie: Niet-asbestveilig

*Tijdens de inspectie vastgesteld: 8 Asbestmaterialen
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?
3 Asbestmaterialen verwijderen
5 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren. »*

• Betreffende het pand gelegen Terblokstraat 90+ te Overijse :
De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20241121-000004.000 op 21 november 2024.
De samenvattende conclusie van dit attest luidt:
*“Eindconclusie: asbestveilig (maar niet asbestvrij)
Tijdens de inspectie vastgesteld: 1 Asbestmateriaal
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?
1 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren. »*
De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.
Er is sprake van een gewijzigde toestand als:
1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.
Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.
De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Postinterventiedossier

De partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het goed het houden van postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.
De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

Elektrische installatie

Volgens de ontvangen informatie, is het goed een wooneenheid 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 aan een volledig controleonderzoek werd onderworpen overeenkomstig het oud AREI, voorafgaandelijk aan de ingebruikname van de installatie.

De verkoper communiceert de volgende proces-verbalen :

- Voor de Club House

Bij proces-verbaal van 7 november 2024 werd door Atlas Controle vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Kopie van deze certificaat zal worden overhandigd aan de koper.

- Voor de studio en de stallen

Bij proces-verbaal van 7 november 2024 werd door Atlas Controle vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Kopie van deze certificaat zal worden overhandigd aan de koper.

- Voor de rijbaan en het appartement

Bij proces-verbaal van 7 november 2024 werd door Atlas Controle vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Kopie van deze certificaat zal worden overhandigd aan de koper.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat het eigendom wordt verkocht in de staat waarin het zich zal bevinden op de dag van de verkoop, ongeacht de inhoud van het keuringsverslag van de elektrische installatie.

De koper wordt hierbij geïnformeerd dat hij/zij verplicht zal zijn om de elektrische installatie in overeenstemming te brengen binnen de periode vermeld in het rapport, evenals voor het in gebruik nemen van elke wijziging of belangrijke uitbreiding van de installatie vóór deze deadline.

Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf de datum van de controle 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.

Energieprestatiecertificaat

Aangezien het onroerend goed dat wordt verkocht een gebouw is met gemengd gebruik en **hoofdzakelijk niet-residentieel** is (een gebouw met gemengd gebruik wordt als niet-residentieel beschouwd wanneer de niet-residentiële functie minstens 50% van de vloeroppervlakte uitmaakt), werd een energieprestatiecertificaat (EPB) voor een niet-residentiële eenheid van minder dan 500 m² opgesteld.

Dit certificaat, dat het nummer 20241117-0003448187-KNR-1 draagt en betrekking heeft op het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze verkoop, werd op 17 november 2024 opgesteld door deskundige Mustafa Yurtay (tien jaar geldig).

Dit certificaat bevat de volgende informatie over het onroerend goed:

- energieklassen: E

De verkoper verklaart dat hij niet op de hoogte is van wijzigingen aan de energiekarakteristieken van het onroerend goed die de inhoud van dit certificaat zouden kunnen beïnvloeden.

Renovatieplicht niet-residentiële gebouwen en gebouweenheden

Volgens het energiedecreet gaat het om een klein niet-residentieel gebouw, d.w.z. delen van een gebouw met een maximaal nuttig vloeroppervlak van 500 m².

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf 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 ozonlaag afbrekende 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.

Aangezien het hele gebouw wordt verkocht, moet het binnen vijf jaar na de datum hiervan voldoen aan de bovenstaande verplichtingen, zowel met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten als de privéruimten.

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

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

Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden

De verplichting om te renoveren is opgenomen in artikel 9.3.4 en in het komende energiebesluit.

Het pand bestaat uit 2 wooneenheden.

De koper wordt eraan herinnerd dat het pand binnen vijf jaar na ondertekening van deze akte het minimale energieprestatieniveau label D moet behalen en dat een nieuw CPE moet worden opgesteld om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop 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.

Raadpleeg www.energiesparen.be voor meer informatie.

Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 129 § 1 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen en het decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid verklaart de verkoper :

- Voor de percelen gekadastreerd wijk M nummer 0015P000 en wijk C nummer 0002X4P00000

- op basis van het Overstromingsrapport de dato 26 november 2024

Dat het goed niet gelegen is in signaalgebied

Dat het goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone

Perceelscore of P-score: A

*Gebouwscore of G-score: onbekend

Deze score is gebaseerd op de risico('s) vanuit de zee, pluviaal en fluviaal.

- op basis van de risicokaart de dato 26 november 2024

Dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten recent niet is overstromd.

- Voor de resterende percelen

- op basis van het Overstromingsrapport de dato 26 november 2024

Dat het goed niet gelegen is in signaalgebied

Dat het goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone

Perceelscore of P-score: A

*Gebouwscore of G-score: A

Deze score is gebaseerd op de risico('s) vanuit de zee, pluviaal en fluviaal.

- op basis van de risicokaart de dato 26 november 2024

Dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen

De verkoper verklaart dat het verkochte goed bij zijn weten recent niet is overstromd.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd.

Hij verklaart hiervoor nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit evenmin blijkt uit een opzoeking in de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Tevens zijn de verkochten percelen opgenomen in de inventaris landschappelijk geheel van Zoniënwood tussen Hoeilaart en Sint-Genesius Rode.

Bosdecreet

- Verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het perceel niet valt onder het Bosdecreet van 13 juni 1996 en niet is gelegen in een duingebied of agrarisch duingebied.

Met uitzondering van de percelen gekadastreerd wijk M nummers 0015P0000-0016P0000 en 0017AP0000 die gedeeltelijk gelegen zijn in een gebied dat valt onder de Bosdecreet.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed gedeeltelijk bos is volgens de wettelijke definitie. Dit is gebaseerd op :

- de “boskartering 1990”;
- de “bosreferentielaag 2000”;
- de digitale boswijzer 2009 en/of 2012 op geopunt.be.

Als een eigendom een bos is, zijn er specifieke verplichtingen.

- Om bomen te kappen, moet u :

- o een vergunning hebben van het Agentschap voor Natuur en Bos ;
- o en een stedenbouwkundige milieuvergunning hebben;
- o en bomen herplanten of compensatie betalen.

- Om andere werkzaamheden uit te voeren, moet u toestemming hebben van Bosbeheer.

De koper neemt alle rechten en verplichtingen van de verkoper in dit verband over.

- De verkoper verklaart dat er geen goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is op het eigendom en dat er geen administratieve maatregelen zijn opgelegd in het kader van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

- De verkoper verklaart dat het eigendom noch een natuureservaat noch een VEN (“Vlaams Ecologisch Netwerk”) is.

Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet opgenomen is :

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform art. 2.2.6 van het decreet op het grond- en pandenbeleid;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in art. 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 (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996);

- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

Herstelvordering Woonkwaliteit

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

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/register-van-herstelvorderingen

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.

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.

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.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract. De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »). De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders 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 bieders 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 bieder 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 bekommen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekommen.

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

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

- o 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 bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o 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 bieder.

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 bieder 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 bieder 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 bieder 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° 1251-2° van het (oud) 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 ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als

waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notaris kantoor worden betaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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 vijfnegenentig 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 zeventhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest), 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 De koper dient dit bedrag te betalen binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en dit op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatighedsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

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

volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
 - De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
 - De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
 - De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1. Mevrouw Julie Betrane, medewerkster van Meester Bertrand Nerincx, woont kiezend te 1000 Brussel, Meeûsquare 23 ;
2. Elk medewerker van Meester Bertrand Nerincx, woont kiezend te 1000 Brussel, Meeûsquare 23 ;

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aan-

wijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs van achthonderdduizend euro (800.000,00 €).

Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of

onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

De lastgever verklaart dat hij er onherroepelijk mee instemt dat het onroerend goed wordt toegewezen tegen de minimumprijs die is vastgesteld in een schriftelijke verbintenis die door de lastgever is ondertekend en overhandigd aan de notaris voordat het onroerend goed online te koop wordt aangeboden. De lastgever verbindt zich ertoe het goed niet terug te trekken uit de online verkoop zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart ook dat hij dit bedrag niet zal wijzigen tenzij bij authentieke akte, verleden voor de notaris die vereist is voor de online verkoop, ten laatste op het moment van de toewijzing. Deze akte kan ook door een andere notaris worden ontvangen en zal van kracht zijn op voorwaarde dat de notaris die verantwoordelijk is voor de online verkoop op de hoogte wordt gebracht en een kopie van de akte ontvangt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

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

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Nerincx.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld en ondertekend op hogervermelde plaats en datum. Partijen verklaren van het ontwerp van deze akte ten minste vijf dagen voor de ondertekening van deze akte te hebben kennis genomen en dat deze tijd voldoende is geweest voor een nuttig onderzoek daarvan.

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 en mij, notaris, getekend.