

**BRUSSELMANS & PARENT**  
**Notarissen**RPR Brussel 0782.419.321  
Sint-Agatha-Berchem (1082 Brussel), Soldatenstraat 60**VB Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be****HET JAAR TWEEDEUZEND ZESENTWINTIG .****Op zeven mei**

**Ga ik, Meester Charlotte PARENT**, notaris te Sint-Agatha-Berchem, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "BRUSSELMANS & PARENT, geassocieerde Notarissen", met zetel te 1082 Sint-Agatha-Berchem, Soldatenstraat 60

over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden voor de online verkoop op beslag op onroerend goed via biddit.be van het hieronder beschreven goed, in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

**OP VERZOEK VAN:**

(…).

Hierna genoemd "**de verzoekende partij**".**TEGEN:**

(…)

Hierna genoemd "**de beslagene**".**VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING:**

(…).

**HEBBEN WIJ ALS VOLGT HET LASTENBOEK OPGEMAAKT**, met de bedingen en voorwaarden waaronder door ons ambt zal worden overgegaan tot de online verkoop op biddit.be van het hieronder beschreven goed.

De ingeschreven en overgeschreven schuldeisers evenals de beslagene zullen bij deurwaardersexploot worden aangemaand om kennis te nemen van deze verkoopvoorwaarden ten minste één maand vóór het uitbrengen van het eerste bod en om de verkoopverrichtingen te volgen, tenzij zij schriftelijk vrijstelling hebben verleend.

Gelet op de door haar verleende vrijstelling van betekening zal de volgende schuldeiser niet bij deurwaardersexploot worden aangemaand: de gemeente Sint-Agatha-Berchem, "de verzoekende partij", voornoemd.

Indien de verkoopvoorwaarden worden betwist, zijn deze betwistingen slechts ontvankelijk indien zij ter kennis worden gebracht van de ondergetekende notaris binnen de 8 dagen na de aanmaning. In voorkomend geval wordt de verkoop geschorst en stelt de ondergetekende notaris een proces-verbaal op dat wordt voorgelegd aan de beslagrechter. Indien geen betwisting wordt geformuleerd binnen de voormelde termijn, worden deze voorwaarden definitief en zal de publiciteit worden uitgevoerd.

Overeenkomstig het voorgaande zal de openbare verkoop plaatsvinden. Na de definitieve toewijzing zal de ondergetekende notaris overgaan tot het opstellen van het proces-verbaal van rangregeling.

## VERKOOPSVOORWAARDEN

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).

### A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

#### 1. Contactgegevens van het notaris kantoor

Notarissen Didier BRUSSELMANS en Charlotte PARENT, geassocieerde notarissen  
Ondernemingsnummer 0782.419.321  
Kantoor: 1082 Sint-Agatha-Berchem, Soldatenstraat 60  
Telefoonnummer: 02/465 67 89  
Algemeen e-mailadres: [didier.brusselmans@belnot.be](mailto:didier.brusselmans@belnot.be)  
e-mailadres medewerker: [vb@not-brusselmans.be](mailto:vb@not-brusselmans.be)

#### 2. Beschrijving van het goed

##### GEMEENTE SINT-AGATHA-BERCHEM – 2<sup>de</sup> afdeling

Een woonhuis op en met grond gelegen Strijdersstraat 67, gekadastraerd volgens titel sectie B nummer 89 B 3 voor een oppervlakte van één are vierendertig centiare en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 89B3 P0000 voor dezelfde oppervlakte.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend tweehonderdnegenenveertig euro (€ 1.249,00)

#### ROERENDE GOEDEREN

Er zijn geen roerende goederen inbegrepen in deze verkoop.

Indien zich het voorgeschreven goed meubels bevinden die de eigenaar niet heeft weggenomen vóór de toewijzing zal de koper er zijn eigen zaak van moeten maken, en zal hij desgevallend op eigen kosten moeten instaan voor de verwijdering ervan.

Zijn wel inbegrepen in onderhavige verkoop en worden geleverd in de staat waarin zij zich thans bevinden:

Alle onroerende goederen door incorporatie en bestemming in de meest ruime zin van het woord (waaronder inbouwtoestellen in de ruimste zin van het woord).

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

(...)

#### Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht vrij van alle schulden, pandrechten, hypotheken, inschrijvingen of overschrijvingen van welke aard dan ook, en in het geval van verkopen

die de schuld zuiveren, met delegatie van de prijs aan geregistreerde schuldeisers of schuldeisers die hun rechten naar behoren hebben laten gelden onder de voorwaarden waarin de wet voorziet.

#### **Pandregister en voorrechten**

In overeenstemming met de wet van 11 juli 2013 is de instrumenterende notaris sinds 1 januari 2018 verplicht om het pandregister te raadplegen voor alle verkopen van onroerende goederen.

#### **Instelprijs**

De instelprijs voor het goed bedraagt ***honderdvijfendertigduizend euro (€ 135.000,00)***

#### **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 8 juni 2026 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 16 juni 2026 om 13.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene 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 19 juni 2026 om 14.00 uur.

#### **Opschortende voorwaarde voor financiering**

De verkoop is niet onderworpen aan de opschortende voorwaarde dat de succesvolle bidder financiering verkrijgt. In het algemeen is de verkoop niet onderworpen aan opschortende voorwaarden.

#### **Kosten**

De kosten, rechten en vergoedingen van de verkoop te betalen door de succesvolle bidder worden berekend zoals aangegeven in artikel 25 van de algemene voorwaarden in sectie B.

#### **Intrest voor laattijdige betaling**

De verwijlntrestvoet bedoeld in artikel 27 van de algemene voorwaarden vermeld in afdeling B wordt vastgesteld op tien procent (10%).

#### **Bezoeken**

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

- zaterdag 23 mei 2026, 30 mei 2026, 6 juni 2026 en 13 juni 2026 van 10 tot 12 uur,
- woensdag 20 mei 2026, 27 mei 2026, 3 juni 2026 en 10 juni 2026 van 17 tot 19 uur

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

#### **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 pacht prijs 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 pacht prijs 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 ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

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

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

### **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 erf dienstbaarheden 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.

### **Erf dienstbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erf dienstbaarheden 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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortvloeiende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

De eigendomstitel van de verkoper bevat geen bijzondere voorwaarden of erfdiensbaarheden.

#### **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**

##### **Algemene informatie**

De bidders erkennen dat ze geïnformeerd zijn over de raadzaamheid om zelf informatie in te winnen vóór het afsluiten van de verkoop, over de stedenbouwkundige situatie van het eigendom en zijn omgeving.

Bovendien vestigt de notaris specifiek de aandacht van de succesvolle bidder, die dit uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak dat hij persoonlijk, naast het stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd door de notaris in overeenstemming met de geldende regionale wetgeving, in het bijzonder de conformiteit van het verkochte goed met de vergunningen uitgegeven door de bevoegde autoriteiten, evenals de wettigheid van alle werken die zijn of kunnen zijn uitgevoerd sinds de dag van de bouw, controleert door contact op te nemen met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente waarin het goed is gelegen, Deze dienst kan worden gevraagd om alle vergunningen te overleggen die zijn afgegeven vanaf de bouwdatum van het onroerend goed tot op heden, om te controleren of er geen handelingen of werken zijn uitgevoerd op het onroerend goed in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften die zijn vastgelegd in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

##### **Rol van de notaris - stedenbouwkundige toestand**

De partijen verklaren er zich ten volle van bewust te zijn dat de rol van de notaris als openbaar ambtenaar geenszins een technische controle impliceert van de conformiteit (met name op het vlak van stedenbouw) van het betrokken onroerend goed, welk technisch onderzoek buiten zijn bevoegdheid en zijn professionele en ethische plichten valt.

De notaris heeft dus geen enkele verplichting of plicht, bijvoorbeeld (niet-exhaustieve lijst), om de afmetingen of het volume van het goed in kwestie te controleren, of de ligging, de bouwkundige kenmerken, de kleuren, de materialen, het type van de plantensoorten die erop staan, of welke andere overwegingen dan ook die buiten zijn rol en plichten vallen, waarvan de partijen verklaren op de hoogte te zijn en deze te erkennen.

De partijen verklaren dat zij volledig zijn geïnformeerd en dat de koper derhalve uitdrukkelijk is verzocht om voorafgaand aan de onderhavige overeenkomst persoonlijk elk onderzoek te verrichten dat in dit verband nuttig wordt geacht.

#### **Beknopte beschrijving**

De partijen verklaren dat zij op de hoogte zijn van de verplichting van de verzoekende partij om een beknopte beschrijving van het betrokken goed, zoals het in feite bestaat, te verstrekken bij het aanvragen van stedenbouwkundige informatie.

Om aan deze verplichting te voldoen, verklaart de verzoekende partij dat hij de genoemde beschrijving heeft opgesteld zoals deze ter kennis is gebracht van de koper, die dit erkent:

De partijen bevestigen dat deze beschrijving overeenstemt met de werkelijkheid van het goed.

De koper erkent in dit verband dat hem is meegedeeld dat het zijn verantwoordelijkheid is om actief de overeenstemming van deze beknopte beschrijving met de regelmatige stedelijke situatie van het goed te verifiëren, zonder dat de notaris die deze akte heeft opgesteld verplicht is deze regelmatigheid te verifiëren, en zonder dat dit de verantwoordelijkheid van de verkoper wijzigt.

#### **Bestaande situatie**

De verzoekende partij verklaart dat het pand momenteel wordt gebruikt als **woning**, zoals vermeld in de hierboven genoemde beknopte beschrijving. Hij verklaart dat deze bestemming naar zijn weten wettig is en dat hierover geen betwisting bestaat.

De verzoekende partij 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 verzoekende partij.

Ter herinnering wordt gewezen op het feit dat er een vereenvoudigd stelsel van regularisatievergunningen is ingevoerd voor bepaalde werkzaamheden die vóór 1 januari 2000 zijn uitgevoerd, mits aan de voorwaarden van artikel 330, lid 3, van de COBAT wordt voldaan.

#### **Aanvraag stedenbouwkundige inlichtingen**

Uit het voorgaand volgt dat de verzoekende partij bij het bevoegde gemeentebestuur het verzoek om stedenbouwkundige inlichtingen als bedoeld in de artikelen 275 en 276/1 van het COBAT heeft ingediend, waaraan bovengenoemde beknopte beschrijving werd gehecht.

Op basis van een brief van de gemeente Sint-Agatha-Berchem, op 13 maart 2026, deelt de verzoekende partij de informatie van de Gemeente mee, hierna letterlijk overgenomen:

*" In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 03/03/2026 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen Strijdersstraat 67, gekadastraerd 2134260089/008003, hebben wij de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag*

tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

**A. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED:**

**1°) Wat de bestemming betreft:**

Het goed bevindt zich:

- Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, in gebied(en) typische woongebieden ;
- Niet in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan;
- Niet in de perimeter van verkavelingsvergunning.

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw:

<http://stedenbouw.brussels>. De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website [www.bruyis.be](http://www.bruyis.be). de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

**2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:**

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO),
- De voorschriften van het voormelde GBP;

Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (**KaTKO**) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://www.casba.irisnet.be/DRAS/ListeMaille.htm> ;

- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006.

De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website [www.bruais.be](http://www.bruais.be), de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

\*Sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) op 29.06.2001, worden alle voorschriften van voorafgaande BBP, niet conform met het GBP, impliciet ingetrokken.

**3°) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft:**

- Het gemeentebestuur heeft niet er heden weet van dat het goed in kwestie opgenomen is op een **onteigeningsplan**.

**4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimenter betreft:**

- Het gemeentebestuur heeft niet er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in een **voorkeeperimenter**.

**5°) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:**

- Het goed **is niet** op de bewaarlijst ingeschreven.
- Het goed **is niet** beschermd.
- Het goed bevindt zich niet in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst.
- Het goed is niet beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven.

Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Monumenten en Landschappen van het Gewest.

**6°) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft:**

- Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten.

**7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:**

- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 03/11/1913.

**8°) Andere inlichtingen:**

- Het goed is niet opgenomen in een **wijkcontract**;
- Het goed is niet opgenomen in een **stadsvernieuwingscontract**;
- Het goed bevindt zich niet in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (**RVOHR**);

• Het goed bevindt zich niet in de perimeter van de **Zone voor Stedelijke Herwaardering**;

- Het goed bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het **natuurbehoud** (natuureservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied);

• Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de **bodemtoestand** op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij Leefmilieu Brussel, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: [www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be)

Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van **gasachtige producten** op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;

- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel;
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met VIVAQUA;

• Overstromingskaarten voor het Brussels Gewest kunnen worden geraadpleegd op het volgende webadres : <https://leefmilieu.brussels/themas/water/water-brussel/regenwateren-overstromingen/overstromingskaarten-voor-hetbrussels?qa=2.82468561.63553752.1622990185-431215208.1622990185>. Deze kaarten hebben echter geen enkele reglementaire waarde en hebben slechts een indicatieve draagwijdte.

**B. OP GROND VAN DE ADMINISTRATIEVE ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:**

**1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft:**

• **Toelating 1 stedenbouwkundige vergunning / milieuvergunning / attest:**  
**Stedenbouw**

Dossier Nr	Ontwerp	Beslissing	Datum	Vergunnen de overheid	Beperkte duur	Verlenging
AB 1674	Construire une maison d'habitation	Délivré	22/06/1956			
AB 714	Construire un immeuble (non exécuté)	Délivré	14/02/1949			

De beschrijving van de toegestane werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).

**2°) Wat betreft:**

- De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed;
- Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed:

Gebouw	Lokalisatie	Bestemming	Aantal	Commentaar
Eengezinswoning	Kelderniveau	Kelder		Kelders wasplaats
	Gelijkvloers	Woningen	1	Woonkamer, eetkamer, keuken, wc, buiten achterste terras
	1 <sup>ste</sup> verdieping	Woningen	1	3 slaapkamers, badkamer
	Zolderniveau	Zolder		Niet ingericht

**3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:**

- Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld voor dit goed.

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

**Bijkomende opmerkingen:**

Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:

Gebouw Profiel 'Opmerking

Eengezinswoning G + 1 + kelderniveau + zolderniveau

Eéngesinswoning, 2 gevels:

-2 niveaus (gelijkvloers inbegrepen) + kelderniveau + niet-ingericht zolderniveau

-Zadel dak

-Gevelbreedte : 6m00  
-Bouwdiepte : 8m86  
-Zone van koeren en tuinen.  
Opgemaakt te Sint-Agatha-Berchem, op 13.03.2026

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op de wijzigingen die bij de ordonnantie van 3 april 2014 in COBAT zijn aangebracht, waardoor de gemeenten met ingang van 1 november 2014 verplicht zijn het volgende mee te delen:

- de afgegeven en nog geldende of geweigerde vergunningen en certificaten voor het onroerend goed, alsmede het eventuele verstrijken daarvan en het eventuele bestaan van lopende beroepen tegen deze beslissingen;
- het (de) rechtmatige gebruik(en) en doel(en) van het onroerend goed in elk van zijn onderdelen, met inbegrip van het aantal wooneenheden, indien aanwezig, die als rechtmatig worden beschouwd, alsmede hun ligging;
- de datum van eventuele inbreukverslagen met betrekking tot het onroerend goed, opgesteld overeenkomstig de artikelen 300 en 301 van de CoBAT,
- het eventuele bestaan van een rooilijnplan van toepassing op het goed.

De notarissen stellen de bidders in kennis zijn van het feit dat het antwoord van de gemeente Sint-Agatha-Berchem zoals hierboven weergegeven, mogelijk niet aan al deze verplichtingen voldoet.

De partijen ontslaan de notaris uitdrukkelijk van elke aansprakelijkheid ter zake.

Een kopie van de inlichtingen werd ter beschikking gesteld van de bidders op de website [biddit.be](http://biddit.be)

#### **Onteigening- Monumenten/Sites - Rooilijn**

Uit de opgevraagde wettelijke documenten blijkt dat, het goed **niet het voorwerp** uitmaakt van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, niet getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

#### **Verlaten – onbewoond of onafgewerkt gebouw**

Het goed is opgenomen in **het leegstandregister**.

#### **Brusselse huisvestingscode**

De partijen zijn op de hoogte van de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode, die veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen oplegt voor alle huurwoningen.

Uit de opgevraagde wettelijke documenten blijkt dat:

- niet onderworpen is aan openbare beheersrechten;
- niet onderworpen is aan een verhuurverbod of een administratieve boete wegens niet-naleving van bovengenoemde normen
- niet uitgerust is met een rookmelder in de evacuatieruimten van de woning;
- geen certificaat van overeenstemming werd afgegeven door de regionale inspectiedienst, C.C.N;
- niet het onderwerp is geweest van een proces-verbaal van vaststelling "leegstaande woning".

#### **register van het beschermd erfgoed**

Uit de brief van het gemeentebestuur en uit de raadpleging van het register van

onroerende goederen via de website [http://erfgoed.brussels/nl/ontdekken/register-van-het-gevrijwaard-erfgoed?set\\_language=nl](http://erfgoed.brussels/nl/ontdekken/register-van-het-gevrijwaard-erfgoed?set_language=nl) van de administratie belast met stedenbouw blijkt eveneens dat het goed niet is ingeschreven op de vrijwaringslijst, niet is geclassificeerd of niet het voorwerp uitmaakt van een registratie- of classificatieprocedure.

#### **Verdeling - Verkaveling**

Niet van toepassing.

#### **Voorkooprecht**

Uit de opgevraagde wettelijke documenten blijkt dat, het onroerend goed niet onderworpen is aan enig wettelijk of reglementair recht van voorkoop of voorkeurrecht.

#### **Financiering door het woningfonds**

Uit de opgevraagde wettelijke documenten blijkt dat de aankoop door de verkoper niet werd gefinancierd door middel van een lening aangegaan bij een sociale financieringsinstelling die een recht van voorkoop geniet (onder meer het Brussels Woningfonds).

#### **Recht van voorkoop (Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening COBAT)**

Overeenkomstig de artikelen 275, 276 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening heeft de instrumenterende notaris, aan de gemeente Sint-Agatha-Berchem gevraagd hem stedenbouwkundige informatie te verstrekken over de reglementaire, gewestelijke of gemeentelijke bepalingen die op het onroerend goed van toepassing zijn. In het antwoord van de gemeente Sint-Agatha-Berchem, gedateerd 13 maart 2026 staat letterlijk het volgende met betrekking tot de vraag of het onroerend goed is gelegen binnen een perimeter waarvoor het recht van voorkoop geldt: "Met betrekking tot het bestaan van een recht van voorkoop: Nihil".

Uit de opzoeking op de BruGIS-website op 25 februari 2026 blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is binnen een perimeter die onderworpen is aan het recht van voorkoop als bedoeld in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

#### **Beheer van vervuilde gronden**

##### ***Vergunningen***

Uit de opgevraagde wettelijke documenten blijkt dat, voor het goed dat het voorwerp uitmaakt van huidige verkoop, geen milieuvergunning werd verleend en dat geen enkele activiteit, die voorkomt op de lijst van activiteiten waarvoor een dergelijke vergunning moet worden aangevraagd (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 maart 1999), wordt of werd uitgeoefend op het verkochte goed.

Verordening inzake het beheer van verontreinigde grond van 5 maart 2009

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de bepalingen van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde grond, die de verkoper van een onroerend goed verplicht om de koper vooraf een door Leefmilieu Brussel afgegeven bodemattest te bezorgen.

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op de in de artikelen 75 tot en met 78 van de ordonnantie vastgestelde sancties voor gevallen waarin de in de ordonnantie vastgestelde verplichtingen niet worden nagekomen.

##### **Situatie van het onroerend goed - bodemattest**

De koper erkent geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het bodemattest afgeleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer gedagtekend van 4 maart 2026 hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de

bodemtoestand voor het perceel waarop het gebouw is opgericht (waarin het verkochte privaatief deel zich bevindt), en dat als volgt luidt:

In dit bodemattest staat letterlijk: *"La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol. »*

Een kopie van het bodemattest werd ter beschikking gesteld van de bidders op de website [biddit.be](http://biddit.be).

#### Risicozone overstromingen

Uit de opgevraagde wettelijke documenten blijkt dat, het verkochte goed niet gelegen is in een overstromingsgebied in de zin van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen.

Een overstromingsrisicogebied wordt gedefinieerd als een gebied dat is of kan worden blootgesteld aan terugkerende en significante overstromingen.

Uit een opzoeking op 24 februari 2026, op de Geoportalsite van Brussel Leefmilieu, blijkt dat het eigendom waarop huidige verkoop betrekking heeft niet gelegen is in een overstromingsgebied.

Een kopie van de kaart werd ter beschikking gesteld van de bidders op de website [biddit.be](http://biddit.be)

#### 4.4 Energieprestatiecertificaat

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen met certificaatnummer 20260401-0000748814-01-2 met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt op 1 april 2026 (geldig tot 1 april 2036).

Dit certificaat vermeldt volgende gegevens over het goed:

Energetische klasse: G

Jaarlijks gebruik primaire energie per m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 987

Jaarlijkse CO<sub>2</sub>-uitstoot: 258 kg/m<sup>2</sup>.

Een kopie van het certificaat werd ter beschikking gesteld van de bidders op de website [biddit.be](http://biddit.be)

#### **Overstromingsgevaarlijke zones**

De koper verklaart ervan op de hoogte te zijn gebracht dat uit de raadpleging van de kaart Leefmilieu Brussel van 1 augustus 2024 blijkt dat het betrokken goed niet gelegen is in een overstromingsgebied.

Een kopie van de kaart werd ter beschikking gesteld van de bidders op de website [biddit.be](http://biddit.be).

#### **Federaal Contactpunt voor Kabel- en Leidinginformatie (KLIM)**

De notaris die deze akte opstelt, vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om de website <https://www.klim-cicc.be> te raadplegen voor de aanwezigheid van eventuele aardgas- of andere leidingen op het verkochte goed, in het bijzonder in het geval van werken die op dit goed worden uitgevoerd .

De koper verklaart dat hij alle nodige voorzorgsmaatregelen heeft genomen om na te gaan of er gas-, vloeistof- of elektriciteitsleidingen aanwezig zijn en ontslaat de notaris uitdrukkelijk van elke verdere navraag dienaangaande.

#### **Ander administratief voorschriften**

##### **Postinterventiedossier**

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kopers op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, dat alle verkopers verplicht een post-interventiedossier in te dienen voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001 en dat alle

eigenaars die werken uitvoeren of laten uitvoeren op hun eigendom verplicht een beroep te doen op een veiligheidscoördinator.

**Er geen postinterventiedossier beschikbaar is.**

#### **Keuring van de elektrische installatie**

Het goed, voorwerp van deze algemene verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be is een wooneenheid in de zin van boek 1, hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van boek 1 betreffende de elektrische installaties voor laagspanning en zeer laagspanning, boek 2 betreffende de elektrische installaties voor hoogspanning en boek 3 betreffende de installaties voor het transport en de distributie van elektrische energie.

Bij proces-verbaal van 31/03/2026 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf 31/03/2027 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 behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Het genoemde certificaat is ter beschikking gesteld van de amateurs op de website biddit.be.

### **B. Algemene verkoopsvoorwaarden**

#### ***Toepassingsgebied***

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

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

#### ***Toetreding***

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

#### ***Wijze van verkopen***

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

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

#### ***Artikel 5.***

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

##### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 bieder 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 bieder 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 bieder 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 bieder(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 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 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 :

○ een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

○ een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

#### ***Instelprijs en premie***

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 [bidbit.be](http://bidbit.be) verlagen (verlaagde startprijs).

#### ***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper***

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

#### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

#### ***Uitdrijving***

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

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

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

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

#### ***Sterkmaking***

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

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

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

#### ***Borg***

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

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

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

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

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

#### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro

(€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzestigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), 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 tweehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

### ***Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)***

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhoudenieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Achtentwintig procent (28,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfentachtig procent (21,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien komma tien procent (18,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfveertig procent (17,45%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma twintig procent (15,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven

tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Veertien komma vijftientig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

#### **Nalatigheidsinteressen**

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

#### **Sancties**

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveriling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopvoorwaarden, 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 verkoopvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopvoorwaarden 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 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.

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

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

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

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

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### ***Waarschuwing***

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

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

### ***C. De definities***

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen

minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

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

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

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

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

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

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

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

#### **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 (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris # (*benaming notaris*).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 7 mei 2026.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Sint-Agatha-Berchem, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.**