

2250800 - VVDB/JVdM

Rep.

Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG,
Op veertien april

Ga ik, Meester Patrick SOMERS, notaris te Bonheiden, die het ambt uitoefent in de besloten vennootschap “Morrens, Coelst & Somers, notarissen” met ondernemingsnummer 0880.920.148 met zetel te Bonheiden, Rijmenamseweg 81B, over tot het opstellen van de **verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed, **op verzoek en in aanwezigheid van:**

...

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Morrens, Coelst & Somers, Notarissen
Rijmenamseweg 81B
2820 Bonheiden

Tel 015/51.52.45 (tussen 9.00 uur en 12.00 uur)

e-mail: info@notarissenbonheiden.be

Openingsuren: Ma-Vr: 9.00 uur tot 12.00 uur en 14.00 uur tot 17.00 uur.

Woensdagnamiddag en vrijdagnamiddag met gesloten deuren.

Beschrijving van het goed – oorsprong van eigendom

GEMEENTE BONHEIDEN- eerste afdeling

Een woonhuis met grond en aanhorigheden, gelegen **Befferdreef 21**, volgens titel, sectie D, nummers 286/c/deel; 291/2/deel; 291/G/deel en 289/q/deel, met een oppervlakte van zevenentwintig are tweeëndertig centiare (27a 32ca), volgens huidig kadaster, sectie D, nummers 289F2 P0000 en 289E2 P0000, met eenzelfde oppervlakte van zevenentwintig are tweeëndertig centiare (27a 32ca).

Het niet geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt: 2.348,00 euro.

De woning wordt verkocht inclusief de bestaande inhoud/huisraad

Verklaring met betrekking tot de oppervlakte

De verkopers in deze verklaren dat er tussen hen en de gemeente Bonheiden een akkoord werd gesloten met betrekking tot een inneming door de gemeente van een oppervlakte van tachtig vierkante meter (80 m²) van het voormelde perceel, zoals dit goed afgebeeld staat als lot I.12 op het opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Francis Koyen te Hulshout op 19 juni 2025, waarvan een exemplaar aan deze akte zal gehecht blijven, om ingelijfd te worden bij het openbaar domein. De administratieve akte dienaangaande werd tot op heden evenwel nog niet verleden.

In het principsovereenkomst van 23 augustus 2024 gesloten tussen de verkopers en de gemeente Bonheiden werden volgende voorwaarden vermeld, alhier letterlijk overgenomen:

‘In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 29 mei 2024 verbindt de gemeente Bonheiden er zich toe het herstel en beheer van de Befferdreef als volgt aan te pakken:

- De wegbedding, met een breedte van 5m wordt overgedragen aan de gemeente. De gemeente neemt hierdoor alle verplichtingen en aansprakelijkheden inzake de wegbedding op zich. De bedding komt aldus ter beschikking voor de aanleg van een publiek rioleringsstelsel. Als beheerder van de weg zal gemeente Bonheiden de weg onderhouden met het oog op het comfort van zowel gebruikers als omwonenden. Alle toekomstige financiële lasten betreffende de weg zullen door de gemeente gedragen worden.

- De toegankelijkheid blijft zoals ze is. Enkel aangelanden mogen van de dreef gebruik maken met de wagen. Voor het grote publiek is de dreef een wandel- en fietsweg.

- Het karakter van de Befferdreef zal behouden blijven en in ere herstel worden. Dit door de wegbedding op het gebruik af te stemmen. De wegbedding zal aangelegd worden als een tweesporenpad dat zich uitstekend leent voor het beoogde gebruik. Op hetzelfde ogenblik zal ook riolering worden aangelegd in de ganse Befferdreef. De gemeente zal hierbij de nodige zorg voor de bomen langsheen de dreef in acht nemen.

- Zoals eerder vastgesteld wordt er geen bijkomende straatverlichting voorzien. Dit om het natuurlijke karakter van de dreef te vrijwaren.

- De gemeente verbindt zich ertoe om zodra er een akkoord is tot kosteloze grondafstand, alle nodige inspanningen te leveren ten einde alle studies, uitvoeringsdossiers, aanbestedingen en uitvoeringen van de werken, zijnde de aanleg van de riolering en het tweesporenpad uit te voeren. De volgende planning wordt aangehouden:

Opstellen en verlijden van de notariële aktes: 1ste jaar

Aanstellen studiebureau en opstart vooronderzoeken, grondmechanica, peilbuizen: 2 de jaar

Voorontwerp met resultaten: 3de jaar

Ontwerp en milieu hygiënisch onderzoek, sloopopvolgingsplan: 4de jaar

Uitvoering rioleringswerken: 5de jaar

- Tussen het ogenblik van de ondertekening van de principsovereenkomst en het einde van de werken, zal de gemeente op regelmatige wijze en als een goed huisvader zorg dragen voor het tijdelijk onderhoud van de dreef.

De koper is hierbij geïnformeerd en verklaard zich akkoord met de grondafstand aan de gemeente Bonheiden en de daaraan verboden voorwaarden en treedt dienaangaande in de rechten en plichten van de verzoekende partij.

Oorsprong van eigendom

...

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

Tenzij anders vermeld in de 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.

1. Instelprijs

De instelprijs bedraagt vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00)

2. Minimumbod

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

3. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 1 juni 2026 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 9 juni 2026 om 14.00 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.

4. 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 **donderdag 11 juni 2026 om 17.00 uur**.

5. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke woensdag van 15.00 uur tot 17.00 uur**, en dit **vanaf woensdag 13 mei 2026 tot en met woensdag 3 juni 2026**.

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

6. Eigendomsoverdracht

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

7. 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 verkoopvoorwaarden 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 ingentreding 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.

8. Voorkooprecht - Voorkeurrecht

1. Bij overeenkomst

De verkoper verklaart geen voorkooprecht of voorkeurrecht te hebben toegestaan. De verkoper heeft ook geen huurovereenkomsten afgesloten voor publiciteitspanelen aan de gevel van het goed.

2. Wettelijke voorkooprechten

De verkoper verklaart geen weet te hebben van wettelijke voorkooprechten. Ondergetekende notaris bevestigt dat op basis van de opzoeken door hem gedaan er geen wettelijke voorkooprechten van toepassing zijn op deze verkoop.

9. 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 erfdienstbaarheden 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.

10. 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.

11. Gemeenheden

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

12. Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart dat in de eigendomsakte verleden voor notaris Constant Aline Louis Hubert Fris en notaris Robert Vandekerckhove, beiden te Mechelen, met tussenkomst van notaris Marcel Lejeune te Mechelen en notaris Jean Costa te Onze-Lieve-Vrouw-Waver, wordt vermeld, alhier letterlijk overgenomen: *"Het verkochte goed mag uitsluitelijk dienen tot het bouwen van villa's met landelijk karakter, maximum één per perceel, alleen staande en voorzien met open ruimten langs elke grens. Drankhuizen, winkelhuizen, werkhuizen en nijverheidsgebouwen mogen er niet gebouwd worden; ook mag de grond niet dienen voor autokerkhof of stapelplaats. Geen handelsbedrijf mag in het op te richten gebouw uitgeoefend worden. Buiten het kader der villa mogen geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht met uitzondering van een autobergplaats voor persoonlijk gebruik, die in dezelfde stijl als het hoofdgebouw dient opgetrokken te worden en ermede een architecturaal geheel vormen moet. - De afsluitingen moeten door de zorgen en op de kosten der kopers opgericht worden binnen de twaalf maanden te rekenen van heden, en mogen op de scheidingslijn geplaatst worden. Nochtans voor degene te plaatsen in de dreven en wegen zullen de wettelijke afstanden moeten eerbiedigd worden, en ook degene om de vrije doorgang in de wegen niet te belemmeren. De afsluitingen dienen te bestaan uit levende hagen of lage muurtjes met een maximale hoogte van dertig centimeters. Betonplaten of dergelijke*

producten zijn echter uitdrukkelijk verboden. De gemeenmaking dezer afsluiting zal niet kunnen geëist worden van de verkopers, doch wel van de opvolgende kopers. - De dreef wordt tot op de volle helft medeverkocht. De bomen die in twee rijen de dreef afbakenen moeten behouden worden, en de uitgestorven vervangen. Alleen deze bomen die een hindernis vormen voor een enkele in- of uitrit met een maximale breedte van vier meter mogen weggeruimd, zonder echter het algemeen uitzicht der dreef te schenden en op deze wijze te nemen dat het minimum aan bomen dient verwijderd. Deze dreef dient tot gemeenschappelijk gebruik voor de verkopers en de eigenaars der verkochte percelen tot titel van erfdiensbaarheid voor al deze percelen. De dreef dient behouden op, hetzij van boom tot boom, een maat van minstens acht meter. De afsluiting in de dreef mag echter maar op zes meter van de middellijn geplaatst worden. - De verkopers zullen niet verantwoordelijk kunnen gesteld worden en de kopers zullen geen prijsvermindering kunnen eisen van de verkopers, noch de verkoop nietig doen verklaren, indien om even welke reden de toelating tot bouwen geweigerd werd of indien hun beperkingen of wijzigingen werden opgelegd door de bevoegde overheid en dienst der urbanisatie. Zij zullen voor het op te richten gebouw de opgelegde bouwlijn moeten eerbiedigen en zich moeten onderwerpen aan de opgelegde reglementen der bevoegde overheid en desgevallend alle bouwaksen en vergoedingen betalen. - Met de opbouw van de op te richten woongelegenheid zal dienen aangevangen te worden binnen de twaalf maanden te rekenen van heden en voltooid binnen de vier en twintig maanden. Indien later wegenisontkosten en rioleringen aan de eigenaars opgelegd worden, zullen de kopers daarin hoeven tussen te komen voor het gedeelte wegenis en riolering of andere werken welke betrekking hebben aan het gedeelte wegenis, dreef of steenweg aan hun perceel palende. – In geval van wederverkoop van het hierboven beschreven goed verplichten de kopers zich deze voorwaarden op te leggen aan de opvolgende kopers of eigenaars. Bij niet naleving dezer voorwaarden door de kopers of hunne opvolgers zal van rechtswege een schadevergoeding aan de verkopers verschuldigd zijn. De vergoeding door de Rechtbank vast te stellen zal beginnen te lopen van de dag waarop de deurwaarder de te kortkomingen zal vastgesteld hebben. Voorgaande voorwaarden worden bedongen in voordeel van de verkopers, met deze verstande dat deze laatsten niet verplicht zijn deze voorwaarden op te leggen aan de andere kopers der overige gronden. De voorwaarden welke de verkopers aan deze kopers zullen opleggen mogen volgens goeddunken der verkopers vermeerderd of verminderd worden. Nochtans nemen de verkopers de verplichting op zich, voor wat het overige deel van kadastrale nummer 291/g betreft de voorwaarden bedongen in de vijf en dertig eerste lijnen der bijzondere voorwaarden, namelijk tot en met: ‘... middellijn geplaatste worden.’ op te leggen aan de kopers van een gedeelte van dezen kadastrale nummer.

Bijzondere voorwaarden

1) In het principsovereenkomst van 23 augustus 2024 gesloten tussen de verkopers en de gemeente Bonheiden werden volgende voorwaarden vermeld, alhier letterlijk overgenomen:

‘In uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van 29 mei 2024 verbindt de gemeente Bonheiden er zich toe het herstel en beheer van de Befferdreef als volgt aan te pakken:

- De wegbedding, met een breedte van 5m wordt overgedragen aan de gemeente. De gemeente neemt hierdoor alle verplichtingen en aansprakelijkheden inzake de wegbedding op zich. De bedding komt aldus ter beschikking voor de aanleg van een publiek rioleringsstelsel. Als beheerder van de weg zal gemeente Bonheiden de weg onderhouden met het oog op het comfort van zowel gebruikers als omwonenden. Alle toekomstige financiële lasten betreffende de weg zullen door de gemeente gedragen worden.
- De toegankelijkheid blijft zoals ze is. Enkel aangelanden mogen van de dreef gebruik maken met de wagen. Voor het grote publiek is de dreef een wandel- en fietsweg.
- Het karakter van de Befferdreef zal behouden blijven en in ere herstel worden. Dit door de wegbedding op het gebruik af te stemmen. De wegbedding zal aangelegd worden als een tweesporenpad dat zich uitstekend leent voor het beoogde gebruik. Op hetzelfde ogenblik zal ook riolering worden aangelegd in de ganse Befferdreef. De gemeente zal hierbij de nodige zorg voor de bomen langsheen de dreef in acht nemen.
- Zoals eerder vastgesteld wordt er geen bijkomende straatverlichting voorzien. Dit om het natuurlijke karakter van de dreef te vrijwaren.
- De gemeente verbindt zich ertoe om zodra er een akkoord is tot kosteloze grondafstand, alle nodige inspanningen te leveren ten einde alle studies, uitvoeringsdossiers, aanbestedingen en uitvoeringen van de werken, zijnde de aanleg van de riolering en het tweesporenpad uit te voeren. De volgende planning wordt aangehouden:
 - Opstellen en verlijden van de notariële aktes: 1ste jaar
 - Aanstellen studiebureau en opstart vooronderzoeken, grondmechanica, peilbuizen: 2 de jaar
 - Voorontwerp met resultaten: 3de jaar
 - Ontwerp en milieu hygiënisch onderzoek, sloopopvolgingsplan: 4de jaar
 - Uitvoering rioleringswerken: 5de jaar
- Tussen het ogenblik van de ondertekening van de principsovereenkomst en het einde van de werken, zal de gemeente op regelmatige wijzig en als een goed huisvader zorg dragen voor het tijdelijk onderhoud van de dreef.

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.

2) De verkopende partij verklaart aanvullend dat de woning niet aangesloten is op de waterleiding en dat water geput wordt uit een geboorde waterput. De verkopende partij kent evenwel de ligging niet van de put.

13. 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.

14. 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.

15. Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

16. Administratieve bepalingen

A. Stedenbouwkundige toestand

1. De verkoper verklaart geen vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd zonder een stedenbouwkundige vergunning en/of een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen bekomen te hebben.

Hij verklaart bovendien geen kennis te hebben van onwettige constructies die opgericht werden voor hij eigenaar was.

De verkoper verklaart dat de bestemming van het goed een eengezinswoning is en dat deze niet betwist is.

2. De notaris vermeldt met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Voor wat betreft het perceel D 289E2P0000

1° dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgegeven:

-vergunning voor bouwen van een woning van 3/10/1963 met gemeentelijk dossiernummer 12005/123/B/1963/47;

2° dat de stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan woongebieden en parkgebieden is;

3° dat volgens het hypothecair getuigschrift en/of de verklaring van de verkoper, voor het goed geen maatregel (rechterlijke of bestuurlijk) is gevorderd of opgelegd en dat er

geen minnelijke schikking, stakingsbevel of rechterlijke uitspraak is geweest voor een stedenbouwkundige inbreuk of misdrijf;

4° dat er voor het goed geen voorkooprecht van toepassing is;

5° dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat er voor dit goed geen voorkeursbesluit of projectbesluit van toepassing is.

7° dat het goed niet gelegen is in watergevoelig openruimtegebied

Voor wat betreft het perceel D 289F2P0000

1° dat voor het onroerend goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgegeven:

-vergunning voor bouwen van een bergplaats voor berging tuinmateriaal van 12/02/1987 met gemeentelijk dossiernummer 12005/6722/B/1986/14;

-vergunning voor bouwen van een woning van 03/10/1963 met gemeentelijk dossiernummer 12005/123/B/1963/47;

-geweigerde vergunning voor bouwen van een garage van 06/03/1986 met gemeentelijk dossiernummer 12005/6767/B/1986/5;

2° dat de stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het gewestplan woongebieden is;

3° dat volgens het hypothecair getuigschrift en/of de verklaring van de verkoper, voor het goed geen maatregel (rechterlijke of bestuurlijk) is gevorderd of opgelegd en dat er geen minnelijke schikking, stakingsbevel of rechterlijke uitspraak is geweest voor een stedenbouwkundige inbreuk of misdrijf;

4° dat er voor het goed geen voorkooprecht van toepassing is;

5° dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat er voor dit goed geen voorkeursbesluit of projectbesluit van toepassing is.

7° dat het goed niet gelegen is in watergevoelig openruimtegebied

3. Uit een inlichtingenbrief van de gemeente van 12/09/2025 blijkt verder onder meer het volgende: *“Zoneringsplan Collectief te optimaliseren buitengebied en centraal gebied; natuurbeheerplan type 4 van 21/06/2021 – 24/12/2043”*

De inlichtingen brief van de gemeente ligt ter inzage bij ondergetekende notaris. Elke geïnteresseerde kan op eerste verzoek hier kosteloos een kopie van verkrijgen. De koper zal een kopie ontvangen.

4. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat stelt voor welke werken voorafgaandelijk een vergunning moet worden bekomen.

5. Een kopie van de stedenbouwkundige uittreksels van 12/09/2025 (minder dan 1 jaar

oud) liggen ter inzage bij ondergetekende notaris en wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op biddit.be beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichtingen te bekomen. Het stedenbouwkundig uittreksel zal aan de definitieve koper overhandigd worden.

B. Bodemdecreet

a. De verkoper verklaart dat de grond bij zijn weten geen risicogrund is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-activiteiten uitgevoerd zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

b. Aangaande de aard van de bodemgesteldheid evenwel wordt niets gewaarborgd; de koper koopt op eigen risico.

Een exemplaar van de bodemattesten van 12 september 2025 ligt ter inzage bij ondergetekende notaris. Elke geïnteresseerde kan op eerste verzoek hier kosteloos afschrift van verkrijgen.

c. De inhoud van de bodemattesten die door de OVAM werden afgeleverd op 12 september 2025 en aan de koper werd meegedeeld luidt als volgt:

“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 risicogrund is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen 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: www.ovam.be/bodemattest.

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

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

lokaal bestuur.

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

d. De verkoper verklaart verder zelf 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 gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

e. De notaris bevestigt dat de verplichtingen van het Bodemdecreet werden nageleefd.

C. Onroerend erfgoeddecreet

1. Vastgestelde inventaris: De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris genoemd in het onroerend erfgoeddecreet (met name de landschapsatlas, de inventaris landschappelijk erfgoed, de inventaris archeologische zones, bouwkundig erfgoed).

Hij verklaart hierover nooit enige kennisgeving te hebben ontvangen.

2. Beschermd goed

De notaris vermeldt en de verkoper verklaart dat het goed geen beschermd goed is op basis van dit decreet (beschermd landschap, monument, stads- of dorpsgezicht of archeologische site).

De verkoper verklaart hierover nooit enige kennisgeving ontvangen te hebben.

D. Waterparagraaf

1. Ondergetekende notaris deelt de kopende partij mee dat het goed

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming,
- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.
- niet gelegen is in een signaalgebied.

2. Uit de opzoeking ‘waterinfo.be/informatieplicht’ blijkt dat volgens het overstromingsrapport het goed een perceelscore (P-score) A en een gebouwscore (G-score) A heeft.

Legende:

°klasse A: geen overstroming gemodelleerd

°klasse B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

°klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

°klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

E. Tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (K.B. van 25 januari 2001)

Er is geen postinterventiedossier vereist. De verkoper verklaart dat er aan dit goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgesteld. De verkoper zal evenwel aan de kopende partij alle relevante stukken van enige verbeteringswerken die werden uitgevoerd aan de kopende partij bezorgen bij de sleuteloverdracht.

F. Stookolietanks

De verkoper verklaart dat in het verkochte onroerend goed drie bovengrondse stookolietanks aanwezig zijn, met elk een inhoud van minder dan 6.000 liter. De verkoper verklaart dat deze stookolietanks bovendien werd voorzien van een overvulbeveiliging. De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 20 januari 2026 zoals blijkt uit een certificaat, afgeleverd door Tom Van Kerckhove (Housechek). Ingevolge deze controle werd op de stookolietanks een groene dop aangebracht, wat erop duidt dat de installaties in orde zijn.

G. Elektrische installaties

Bij proces-verbaal van 4 december 2025 werd door ATK vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf het definitief worden van de toewijzing zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper 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. Een exemplaar van attest ligt ter inzage bij ondergetekende notaris. Elke geïnteresseerde kan op eerste verzoek hier kosteloos afschrift van verkrijgen.

H. Energieprestatiecertificaat

1. Er werd voor de woning een energieprestatiecertificaat opgesteld door energiedeskundige Johan Lievens op 11 december 2025 met certificaatnummer 20251211-0003753938-RES-1 en label F met een berekend energieverbruik van 556 kWh-m².

De koper zal in geen geval nog aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het EPC. Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak ervan. Dit energieprestatiecertificaat wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichtingen te bekomen. Het energieprestatiecertificaat zal aan de definitieve koper overhandigd worden.

2. Renovatieverplichting voor residentieel gebouw: De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf de toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige (met o.m. het langetermijn pad na 2023).

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

I. Asbestinventarisatieattest

De verkoper verklaart dat de woning werd opgericht vóór 2001. De koper verklaart dat hij op de hoogte werd gebracht van het asbestattest, opgesteld door Johan Lievens op 11 december 2025 met unieke code 20251211-000385.000. De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Niet-asbestveilig”

Dit attest wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichtingen te bekomen. Het asbestattest zal aan de definitieve koper overhandigd worden.

J. Tienjarige en overige aansprakelijkheden – verzekeringsattest voor woningen

1. Tienjarige aansprakelijkheid: De koper treedt in de rechten van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid. De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen en verklaart dat er geen betwistingen lopende zijn.

2. Verzekeringsattest: De partijen verklaren door de notaris geïnformeerd te zijn over de inhoud van de wet van 31 mei 2017 inzake de verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector.

De verkoper verklaart dat hij geen werken heeft laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018.

K. Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het goed een bos is zoals bedoeld in het Bosdecreet. De verkoper verklaart dat hij zijn informatieplicht bedoeld in artikel 91 §2 van het Bosdecreet heeft nageleefd.

De verkoper verklaart dat er geen bosbeheersplan van toepassing is en dat hij geen weet heeft van bijzondere verplichtingen die zouden volgen uit het Bosdecreet (zoals bijvoorbeeld uit kapmachtigingen).

L. Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

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

M. Inventaris leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare woningen – Register van herstellvorderingen.

1. De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed sectie D 0289F0P0000 wel werd opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen en dit sinds 22 oktober 2025 zoals blijkt het de brief van IGEMO de dato 22 oktober 2025. De eventuele leegstandsbelasting van het lopende jaar is ten laste van de verkopende partij.

2. Uit de raadpleging van het register door ondergetekende notaris uitgevoerd op 21 januari 2026, blijkt dat er geen herstellvorderingen op het goed zijn opgenomen in het register.

3. Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 13 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

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

17. 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.

18. Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

19. Abonnementen nutsvoorzieningen

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen van de aanwezige nutsvoorzieningen 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.

20. 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.

21. Premies

Ondergetekende notaris informeert de kandidaat-kopers dat dat er verschillende gewestelijke of gemeentelijke premies bestaan. Meer info op onder meer volgende websites:

- <https://www.premiezoeker.be/>
- <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidi databank>
- <https://vlaanderen.be>
- <https://mijnenergiehuis.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, elke bieder, 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 bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

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 biedensysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van een bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de 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 bieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 medelen 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 bieder (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 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 verkoopvoorwaarden 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 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 biddit.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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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 bidder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag 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 vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met 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 honderdvijfenzeventigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfnestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele

vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

- De 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 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.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

SLOTVERKLARINGEN

1. Toelichting en voorlezing: De volledige akte werd door mij, notaris, toegelicht. Hetgeen wettelijk verplicht is werd voorgelezen. Alle aanwezigen verklaren dat zij geïnformeerd zijn over de bepalingen van de akte.

2. Verwijzing naar vroegere akten of plannen: De aanwezigen bevestigen dat zij samen met het ontwerp van deze akte, een kopie hebben ontvangen van de akte(n) waarnaar hiervoor werd verwezen. Partijen bevestigen dat deze akte samen met deze vroegere akten één geheel vormen om samen als authentieke akte te gelden.

Verklaring met betrekking tot het aangehecht plan

1. Partijen verklaren dat het aangehechte plan is opgenomen in de databank van plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder het referentienummer **12005/10685**.

Partijen bevestigen dat dit plan nadien niet is gewijzigd.

2. Bijgevolg is deze bijlage vrijgesteld van registratie overeenkomstig artikel 26, 3^e lid, 2^o Wetboek van Registratierechten.

3. Partijen verzoeken over te gaan tot de overschrijving van dit plan in toepassing van artikel 3.30 §3 Burgerlijk Wetboek.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Bonheiden,

Na voorlezing van en toelichting bij deze akte heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.