EVR/2260618 Rep. 2026/

**VERKOOPSVOORWAARDEN**

In het jaar tweeduizend zesentwintig
Op vijf november
Ga ik, **Ellen VAN RIET**, notaris te Grimbergen, die mijn ambt uitoefen in de vennootschap "Bieseman & Van Riet, geassocieerde notarissen", met zetel te 1851 Grimbergen (Humbeek), Ter Eikenlaan 2, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op uitvoerend onroerend beslag op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

**"…"**

**NA DEZE UITEENZETTING**

heb ik, notaris, de verkoopsvoorwaarden inzake de verkoop op uitvoerend onroerend beslag van de hierna beschreven goederen opgesteld, in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

De in- en overgeschreven schuldeisers evenals de beslagene worden hierna ten minste een maand vóór het eerste bod wordt uitgebracht bij deurwaardersexploot aangemaand om inzage te nemen van deze verkoopsvoorwaarden en om de verkoopverrichtingen te volgen, tenzij zij daarvan schriftelijk ontslag geven.

Ingevolge het door hen gegeven ontslag van betekening zal ***, voornoemd, niet bij deurwaardersexploot aangemaand worden.

Indien de verkoopsvoorwaarden het voorwerp uitmaken van bezwaren, zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij worden aangebracht bij de ondergetekende notaris binnen de acht dagen na de aanmaning. Indien dat het geval is, wordt de verkoop opgeschort en stelt ondergetekende notaris daarvan een proces-verbaal op dat wordt voorgelegd aan de beslagrechter.

Indien er geen bezwaren worden geformuleerd over de verkoopsvoorwaarden binnen voormelde termijn, zijn deze voorwaarden definitief geworden en zal er overgegaan worden tot het voeren van de publiciteit.

In overeenstemming met hetgeen hierboven werd bepaald zal de openbare verkoop plaatsvinden. Na de definitieve toewijs zal ondergetekende notaris overgaan tot de opmaak van het proces-verbaal van rangregeling.

**HEB IK Notaris**, zoals volgt, **HET LASTENKOHIER MET DE VERKOOPSVOORWAARDEN OPGESTELD** van de lasten, bedingen en voorwaarden van de openbare verkoop van het hierna beschreven onroerend goed:

**VERKOOPSVOORWAARDEN**

Vervolgens heb ik, ondergetekende notaris, als volgt de verkoopsvoorwaarden vastgesteld overeenkomstig dewelke er door mij zal overgegaan worden tot de openbare verkoop van voorschreven goed :

**EENVORMIGE VERKOOPSWOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
D. De volmacht(en), indien opgenomen.

***A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN***

***Contactgegevens van het notariskantoor***

Notariskantoor Bieseman & Van Riet, geassocieerde notarissen
Ter Eikenlaan 2, 1851 Humbeek
T 02/269.15.04
F 02/269.13.16
ellen.vanriet@belnot.be

***Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom***

**1. GEMEENTE GRIMBERGEN – vierde afdeling – Strombeek-Bever**

Een **woonhuis**, met aanhorigheden, op en met grond gestaan en gelegen aan de **Leestbeekstraat 11**, gekadastreerd volgens titel en volgens huidig kadaster **sectie B, nummer 0137E2 P0000**, met een oppervlakte van vijfhonderddertien vierkante meter (513 m²).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend vierhonderdvijftig euro (€ 1.450,00).

**2. GEMEENTE WEMMEL – tweede afdeling**

In onverdeeldheid en gedwongen mede-eigendom: vierendertig/duizendsten (34/1.000sten) onverdeeld van een perceel grond gelegen aan de J. Vander Vekenstraat, gekadastreerd volgens titel ten kadaster gekend sectie B nummer 219/Z voor een oppervlakte van zevenhonderdennegen vierkante meter (709 m²) en volgens huidig kadaster **sectie B, nummer 1001A P0000**, met een zelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: een euro (€ 1,00)

Dit eigendom is een gemeenschappelijke toegangsweg naar het eigendom beschreven onder 1. en aan de buren-eigenaars.

*Er wordt opgemerkt dat volgens het kadastraal plan de perceelgrens gelegen is op de openbare weg.*

Eigendomsoorsprong

"…"

***Roerende goederen***

De roerende goederen die zich in de woning bevinden maken geen deel uit van de koop. De toewijzeling zal deze roerende goederen niet in bezit kunnen nemen maar zal deze op zijn kosten uit de woning moeten laten zetten na het verstrijken van de termijn voorzien in artikel 1622, lid 3 Ger.W. (vordering tot nietigverklaring van de toewijzing die, op straffe van verval, moet ingediend worden binnen de vijftien dagen na de betekening van het uittreksel uit de akte van toewijzing aan de beslagene), met recht om de kosten te verhalen op de eigenaar.

***Uitdrijvingsclausule***

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degene 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.

***Instelprijs***

De instelprijs bedraagt **tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00).**

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

***Minimumbod***

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1 000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1 000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

***Aanvang en sluiting van de biedingen***

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 7 december 2026 om 11u00

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 15 december 2026 om 11u00 onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

***Publiciteit***

De publiciteit vindt plaats op volgende websites/in de volgende kranten:

- Biddit.be
- Notaris.be
- Immoweb
- Zimmo
-Website van het notariskantoor
- Notarisblad voor Vlaams-Brabant notaris.be (printpublicatie en digitaal)

De bekendmaking start in de week van 9 november 2026.

***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 dinsdag 22 december 2026 om 14u00.

***Bezoeken***

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

- donderdag 26/11/2026 tussen 17u en 18u;
- Zondag 29/11/2026 tussen 10u en 11u;
- Donderdag 3/12/2026 tussen 17u en 18u.
- Donderdag 10/12/2026 tussen 17u en 18u;

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

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

*"De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.*

*De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.*

*Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen."*

***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.

***Eigendomsoverdracht***

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

***Genot – Gebruik***

Degene aan wie het goed toegewezen wordt, zal er het genot van hebben door de werkelijke inbezitname nadat de prijs, intresten en de kosten volledig betaald zijn.

***Taksen en belastingen***

De koper zal alle taksen en belasting hoegenaamd, met uitzondering van de eventuele belastingen op niet-bebouwde percelen en leegstaande gebouwen, aangaande het bij deze verkochte goed dragen en betalen vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Deze geheven voor het lopende kalenderjaar zullen derhalve tussen partijen in deze verdeeld worden naar verhouding van de respectieve genotsperiode van elk der partijen gedurende dat jaar.

Verder verklaart de verkoper dat er geen verhaalbelastingen meer verschuldigd zijn en dat het bij deze verkochte goed niet in de inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen werd opgenomen en dat hij van zodanige opname niet in kennis werd gesteld.

De niet vervallen annuïteiten van de verhaalbelastingen op het openen en verbreden van straten en het uitvoeren van wegenbouwwerken vallen echter integraal ten laste van de verkoper.

***Brandverzekering***

De verkoper verbindt er zich toe het goed verzekerd te houden tegen brand en ander gevaren tot minstens 8 dagen na ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. De koper erkent te weten dat de brandverzekeringspolis van rechtswege vervalt drie maanden vanaf, behoudens vroegere contractuele einddatum. De koper verbindt er zich evenwel toe een nieuw brandverzekeringspolis af te sluiten binnen de 8 dagen na ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

***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 erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling

voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

De verkoper verklaart dat er enkel een eengezinswoning wordt verkocht en dit ook de enige vergunde bestemming is.

***Grenzen – Oppervlakte***

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

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

***Gemeenheden***

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

***Erfdienstbaarheden***

Het goed wordt verder verkocht met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen bevoordeeld of bezwaard zijn en voor zover ze nog van toepassing zijn.

Dienaangaande staat in de hierboven aangehaalde akte verleden voor notaris Frédéric Van Bellinghen te Wemmel op 8 maart 2011 in verband met het hierboven beschreven goed letterlijk vermeld wat volgt :

*"Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucune servitude conventionnelle non apparente, qu'elle soit créée par convention ou par destination du père de famille, sauf ce qui est mentionné dans le titre de propriété du vendeur, acte de vente reçu par le notaire André-Pierre Tyberghein à Saint-Gilles-lez-Bruxelles le 26 juin 1961, transcrit au sixième bureaux des hypothèques le 18 juillet 1961 volume 2407 numéro 17.*

*L'acquéreur déclare avoir pris connaissance des conditions spéciales et servitudes, reprises dans ce titre de propriété dont mention et ses annexes, et faisant partie intégrale du présent vente, et déclare avoir reçu copie de ces documents.*

*L'acquéreur décharge les notaires de reprendre le texte dans cet acte. L'acquéreur est subrogé dans les droits et obligations du vendeur issus de ces conditions particulières et en fera son affaire personnelle et en imposera le cas échéant le respect à ces ayants-droits.*

*Le vendeur déclare en outre n'avoir concédé lui-même aucune autre servitude."*

Voornoemde akte van 1961 vermeldt dus het volgende:

*"4) L'acte prémentionné du Notaire Troukens, en date du vingt juin mil neuf cent cinquante-trois, contient les stipulations suivantes :*

*« Dans les actes pré-rappelés du Notaire Troukens soussigné, il a été stipulé ce qui suit, ici reproduit à toutes fins utiles, savoir :*

*1) dans celui en date du deux juillet mil neuf cent quarante-cinq :*

*« In voormelde akte van Notaris Goossens, in dato van tien december negentienhonderd zeventien, staat er namelijk het volgende geschreven, alhier letterlijk voorgebracht voor zoveel als nodig :*

*Alle kopen welke tengevolge der tegenwoordige verdeling in kopen besloten zijn, zullen onderling lossen en losweg verlenen, zoals op de hieraangehechte grondkaarten is aangeduid; deze nieuwe loswegen zullen kosteloos en ten eeuwigen dage verleend worden en de nodige breedte hebben om met karren en wagens bespannen met trekdieren bereden te worden; aldus zal koop vijf lossen over kopen vier en drie, en koop vier over koop drie.*

*Verder zullen de goederen lossen langs de bestaande banen en loswegen, maar zonder enige waarborg door de verkoper, noch verhaal tegen hem.*

*De eigendom van wegen, kanten, hekken en grachten op de hieraangehechte grondkaarten aangeduid als in 't geheel of ten dele deelmakende van de te verkopen goe- deren wordt niet gewaarborgd, het verschil van grootte hieruit voort te spruiten, zal ten schade of ten profijte der kopers zijn, zonder enige wederzijdse vergelding. De juiste ligging der openbare wegen op zelfde grondkaarten aangegeven zijn geenszins gewaarborgd. De kopers zullen desangaande en desgevallend moeten eerbiedigen de officiële aanwijzingen op den atlas der buurtwegen uitgedrukt.*

*De scheidingslijnen der goederen alwaar de palen ontbroken zijn niet gewaarborgd.*

*Alle geschillen tussen de kopers te ontstaan nopens de loswegen, de dienstbaarheden, de scheidingslijnen der goederen zullen zonder beroep beslist worden door de landmeter, opmaker van het betreffend hieraangehecht grondplan. Deze wordt te dien einde van alle wettelijke rechtspleging ontslaan en zijn besluiten zullen onwederroepelijk door de in geschil zijnde partijen moeten worden aangenomen. De kosten hieruit voortspruitende zullen verschoten worden door de aanvragende partij en gedragen worden door de verliezende partij.*

*« Jachtrecht.*

*De kopers zullen moeten eerbiedigen alle verplichting van jachtrecht welke er betrekkelijk de te verkopen goederen zouden kunnen bestaan mits er de vergoeding van op te trekken te rekenen van de eerstkomende vervaldag.*

*2) dans celui en date du vingt-neuf mai mil neuf cent quarante-six :*

*« Voor wat aangaat lot één is er uitdrukkelijk tussen verkopers en kopers overeengekomen (wat aangaat het goed te Wemmel, Vandervekenstraat) dat het verkochte goed ten allen tijde zal moeten dienen als harde baan om van de voetweg nummer 28 (Vandervekenstraat) op de eigendommen van de kopers te geraken. Deze weg zal nooit door wie of wat het ook zij, mogen belemmerd worden en er zullen dus nopens geen gebouwen daarop mogen worden opgericht. »*

*"La vente a lieu, en outre, sous les conditions particulieres relatives au lotissement de la propriete des vendeurs, denommee 'sweet Valley" et anciennement "Val Joli-La rosarale", reprises dans une annexe au present acter signee "ne varietur" par les parties at le Notaire soussigné, et qui sera enregistree en même temps que les presentes.*

*Les acquéreurs declarent avoir pris connaissance desdites conditions particulieres et reconnaissent que le Notaire soussigné leur en a donne lecture integrals a l'instant.*

*Ils s'obligent a les respecter ou, le cas échéant, a les faire respecter, et a les imposera leurs successeurs a n' importe quel titre, notamment en ce qui concerns les constructions, s'ils ob-tiennent les autorisations necessaires à cet egard.*

*A titre complementaire ou modificatif auxdites conditions speciales, il est expressement convenu entre parties ce qui suit :*

*1. Les acquereurs auront intervenir dans les frais d'entretien ou de refection du chemin d'acces (etant le terrain à Wemmel, rue Vanderveken), à concurrence de trente-quatramilliemes.*

*2. La participation des acquereurs dans les frais de la creation de la rue et dans le placement de l'égout (voir article XIII des conditions particulieres) sera determinee directement entre parties, après execution et reception de ces travaux*

*Les acquéreurs interviendront dans les frais de réfection de ladite rue à creëer et de l'égout en questionet concurrence de soixante-huit/Milliemes. ------*

*L'égout ne pourra recevoir que les eaux pluviales et ménagers. Pour les eaux fécales, les acquereurs établiront sur leur lot une fosse septique qui sera raccordde audit égout le tout à leurs frais 4*

*3° La zone de recul minimum à observer par les acquereurs rapport à l'alignement de la clôture à front de rue est de quatre metres.*

*4° Toutes constructions a ériger devront titre distantes moins trois metres des lots et propriétés voisines, sauf pour les garages à établir éventuellement en annexe; souls les gara ges pourront avoir une toiture plate.*

*5° Les arbres et arbustes actuellement existants peuvent etre maintenus, même s'ils ne se trouvent pas a la distance légale des propriétés voisines, mais ne peuvent titre remplacés, toutes nouvelles plantations tant faire aux distances reglementaires.*

*6° Les acquéreurs laisseront actuellement l'assiette de la rue à creer a la libre disposition des vendeurs pour leur permettre de réaliser l'empierrement et l'asphaltage qui est a la charge de ces derniers, ainsi que la pose de toutes canalisations d' rigout (dont le placement est actuellement prévu dans le trottoir de droite en remontant la propriété, également à charge des vendeurs, les frais de raccordement étant a charge des acquéreurs*

*7. Les aequéreurs s'engagent à cédder gratuitement la partie du bien acquis destinée être incorporée dans l'assiette de la rue à créer, et ce conformément aux directives qui pourraient être donnés à cet égard par toutes autorités compétentes, sans intervention des vendeurs ni recours contre eux, ni contre le géometre auteur du plan, si lesdites autorités imposaient la création de ladite rue d'une maniere différente de celle indiqué au plan ci-annexé ou au plan général dont les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance.*

*Entretemps, les acquéreurs prennent l'engagement formel et irrévocable de laisser a perpétuité l'assiette de cette rue à usage de chemin pour le service de tous les lots vendu ou à vendre dans la propriété dont fait partie le lot présentement vendu, de ne pas faire obstacle au libre passage des ayants-droit ni réclamer aucune indemnité de ce chef, cet usage étant absolument gratuit.*

*8° Les acquéreurs s'engagent expressément à achever la construction de leur villa dans un délai de deux ans à compter d'aujourd'hui, à charge pour eux, en cas de non-exécution de cette clause, de payer aux vendeurs, à titre de dommages-intérêts, une somme fixée forfaitairement à cinq cents francs par mois de retard, ceci de plein droit et sans aucune mise en demeure.*

*Enfin il appartient aux acquéreurs de faire toutes démarches auprès des autorités compétentes en vue d'obtenir les autorisations de batir nécessaires, sans aucune garantie de la part des vendeurs ni recours contre eux."*

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen, voortspruitende uit voormelde voorwaarden en bedingen, voor zover deze nog van toepassing 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 voor het overige geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

***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.

***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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

***Nutsvoorzieningen***

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

De koper zal alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het verkochte goed moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervaldag volgend op de datum van zijn ingenottreding.

***Wettelijke en decretale bepalingen***

**Stedenbouw – Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

1. Algemeen

A. De toewijzeling erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

Ondergetekende notaris heeft specifiek de aandacht van de toewijzeling, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van de toewijzeling gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de toewijzeling de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

B. Voor het niet-bebouwd gedeelte van het bij deze verkochte goed werd geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden en dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om erop één van de werken en handelingen, bedoeld in artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te verrichten. Bijgevolg mag geen van de werken en handelingen, waarvan sprake, erop verricht worden, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

C. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de toewijzeling op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben.

D. De Gemeente Grimbergen beschikt over een goedgekeurd plannen en vergunningenregister, en heeft op 25/09/2026 (woning) en 15/10/2026 (weg) het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd.

2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris dat:

1. er voor het voorschreven onroerend goed, zijnde de woning, **volgende stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen** werd uitgereikt;

- op 18/04/1974 voor het bijbouwen van een woonplaats;
- op 21/10/1971 voor het bouwen van een woning;
- op 19/12/1978 voor het plaatsen van een houten tuinhuisje.

*Er wordt opgemerkt dat voormeld goed werd opgericht tussen 1962 en de inwerkingtreding van het gewestplan, zijnde in het jaar 1964 zoals blijkt uit de kadastrale legger, en dat het bijgevolg als vergund wordt beschouwd, overeenkomstig artikel 4.2.14, § 2 van de VCRO. De koper erkent te zijn ingelicht dat hij hieromtrent slechts zekerheid verkrijgt van zodra het onroerend goed in het vergunningenregister is opgenomen als "vergund geacht". De koper is ervan op de hoogte dat het niet duidelijk is of het onroerend goed al dan niet is opgenomen.*

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend

goed volgens het plannenregister de volgende is: **woongebieden**;

3. dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister (en de verklaring van de verkoper) het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

5. voor voormeld goed een niet-vervallen **verkavelingsvergunning**/ omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden van toepassing is, te weten van 22 februari 1963.

6. het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1 VCRO ;

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

3. Informatie verstrekt door de Gemeente Grimbergen

Bij schrijven van de gemeente op 25/09/2026 (woning) en 15/10/2026 (weg) waarvan de koper verklaart voorafgaandelijk een kopie te hebben ontvangen, heeft de gemeente onder meer nog meegedeeld dat:

- het goed zich bevindt in het zuiveringsgebied centraal gebied;
- voor het goed een milieuvergunning 'propaantank 2.750 liter' werd afgeleverd
- voor de weg sprake is van erfdienstbaarheid van openbaar nut, met name een erfdienstbare strook langs waterloop, namelijk de Leestbeek.

4. Verklaringen door de verzoeker

De verzoeker verklaart dat:

- de actuele bestemming van het goed is : ééngezinswoning en weg;
- hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige overtredingen begaan door de hemzelf of vorige eigenaars, met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld;
- er geen dagvaarding is inzake stedenbouwkundige overtredingen of van opgelegde herstelmaatregelen.

***Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister***

De notaris consulteerde op 25 september 2026 en 29 september 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

***Planbaten – Onroerend erfgoed***

De verzoeker verklaart dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen.

De verzoeker verklaart dat het goed niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, noch in de vastgestelde inventaris archeologische zones, de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

***Onteigening – Rooilijn - Inneming***

De verzoeker verklaart dat hen voor het te koop gestelde goed geen onteigeningsbesluit betekend, en dat hij geen weet heeft van een eventuele geplande onteigening, noch van een rooilijnplan, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde, met uitzondering van hetgeen hierboven vermeld.

***Leegstaande en verwaarloosde gebouwen***

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

- in een register of lijst van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen ;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten ;

***Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen***

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

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

***Vlaamse Codex Wonen***

Inzake de Vlaamse codex wonen bevestigt de verzoeker dat :

- aan het verkochte goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente of het OCMW geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd ;

- voor het goed geen conformiteitsattest werd afgeleverd of geweigerd ;

- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakte van een sociaal beheersrecht zoals voorzien in artikel artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen ;

- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen ;

***Overstromingsgebied***

De verzoeker verklaart, op basis van de raadpleging van het geoloket, dat het goed :

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;

- niet gelegen is in een signaalgebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- De grond heeft P(erceel)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd);

- De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd).

***Ondergrondse leidingen***

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website https://klim-cicc.be de aanwezigheid na te gaan van ondergrondse leidingen in het verkochte goed, in het bijzonder indien de koper werken zal laten uitvoeren in het verkochte goed.

De koper zal alle inlichtingen aangaande aanwezigheid van leidingen van gas, elektriciteit of andere inwinnen.

***Bodemtoestand***

1. De verzoeker verklaart dat er op of in het bij deze tekoop gestelde goed, voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd is, en dat er geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De toewijzeling is voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing op de hoogte gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 25/09/2026 (woning) en 29/09/2026 (weg) overeenkomstig met artikel 101 van genoemd Decreet 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 risicogrond 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 algemene informatie over het bodemattest: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer .*

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

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

4. De verzoeker verklaart met betrekking tot het verkochte goed voor het overige geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toewijzeling of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden in de mate van het mogelijke werden nageleefd.

***Bosdecreet***

De verzoeker verklaart dat het goed geen bos is zoals bedoeld in het Bosdecreet, noch een natuurgebied is zoals bedoeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, noch gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

***Recht van voorkoop***

1. Conventioneel recht van voorkoop

De verzoeker verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

2. Wettelijke voorkooprechten

Ondergetekende notaris verklaart via het E-voorkooploket op datum van 25/09/2026 en 2/11/2026 een opzoeking te hebben verricht waaruit blijkt dat er geen voorkooprecht geldt.

***Stookolietank***

De verzoeker verklaart dat in het verkochte goed een ondergrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van minder dan zesduizend liter (6.000 liter).

De verzoeker verklaart dat deze stookolietank buiten gebruik werd gesteld, doch niet conform de geldende VLAREM-voorschriften.

De toewijzeling zal een kopie van het opgemaakte attest van 29/10/2026 ontvangen op de dag van de toewijzing.

De verzoeker verklaart dat de woning op heden verwarmd wordt op propaangas. Deze tank wordt gehuurd.

De toewijzeling zal zelf het nodige moeten doen om eventueel het huurcontract verder te zetten.

***Elektrische Installatie***

De verzoeker verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 03/11/2026 werd door Inspect Belgium VZW vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het Reglement. De aandacht van de toewijzeling wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar na 03/11/2026 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement.

De toewijzeling zal een kopie van het proces-verbaal ontvangen op de dag van de toewijzing. Hij zal het origineel ontvangen na betaling van prijs en kosten.

***Energieprestatiecertificaat***

Het goed is een wooneenheid waarvoor overeenkomstig het decreet van tweeëntwintig december tweeduizend en zes, een Energieprestatiecertificaat afgeleverd werd door energiedeskundige Patrick Luc Cornelis op 30/09/2026 met certificaatnummer 20260930-0003963701-RES-2 en met vermelding van energielabel "**C**".

De toewijzeling zal een kopie van het certificaat ontvangen op de dag van de toewijzing. Hij zal het origineel ontvangen na betaling van prijs en kosten.

***Renovatieplicht***

Nagemelde verplichting is **actueel nog niet** van toepassing op het thans verkochte goed, vermits het goed een energie label heeft van C zoals hiervoor vermeld. De renovatieplicht is ten titel van informatie opgenomen.

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt er tevens op gewezen ;

- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2028 label C moet worden gehaald voor woningen en appartementen
- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2035 label B moet worden gehaald voor woningen
- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2040 label A moet worden gehaald voor woningen en label B voor appartementen
- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2044 label A moet worden gehaald voor woningen en appartementen

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be, https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023 of een energiedeskundige.

***Asbestinventaris***

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

De verzoeker beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest **met unieke code: 20261015-000206.000, op 15/10/2026.**

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

***Asbestveilig (maar niet asbestvrij)***

*1 asbestmateriaal*

*0 beperkingen*

*0 uitsluitingen*

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De toewijzeling zal een kopie van het attest ontvangen op de dag van de toewijzing. Hij zal het origineel ontvangen na betaling van prijs en kosten.

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

***Rookmelders***

De instrumenterende notaris wijst de partijen erop dat er een verplichting tot het installeren van rookmelders geldt op elk verdieping van elke woning (eengezinswoning, appartement, studio, kamerwoning).

***Postinterventiedossier***

De verzoeker verklaart dat er sinds één mei tweeduizend en één aan dit goed geen werken werden uitgevoerd die het opstellen van een postinterventiedossier wettelijk vereisten.

Er wordt opgemerkt dat er renovatiewerken zijn gebeurd, doch dat daarvan geen enkele informatie terug te vinden is.

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

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

***B. ALGEMENE 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 bieders 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 bieders, 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 bieders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen

***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website 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

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

Voorrang 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 bieders 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de 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 bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de 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 bieders 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 bieders).
- 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 bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (vijf duizend euro)**.

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10**% van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro).**

***Instelprijs en premie***

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

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

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

***Uitdrijving***

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

bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

***Toewijzing aan een medeveiler***

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

***Sterkmaking***

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

***Aanwijzing van lastgever***

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

***Borg***

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

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

***Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid***

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

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

***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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 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 tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma 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 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);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

***Nalatigheidsinteresten***

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

***Sancties***

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen

vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 verkoper of aan zijn schuldeisersmassa.

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, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

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

***Machten van de lasthebber***

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

## **A.** ***De definities***

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

## V - SLOTBEPALINGEN

**Woonstkeuze**

Voor de uitvoering van de toewijzing worden de toewijzeling, opbiedenden, lastgevers en borgen vermoed woonst te kiezen in het kantoor van de instrumenterende notaris.

**Bevestiging van identiteit**

Ondergetekende notaris bevestigt, op zicht van de hierboven vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en van de door de wet vereiste stukken, met betrekking tot de partijen in deze, de identiteit en de juistheid voor de natuurlijke personen van naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en voor de rechtspersonen van naam, rechtsvorm, zetel, datum van oprichting en BTW- of rijksidentificatienummer, zoals vermeld.

**Recht op geschriften**

Het geïnde recht op geschriften bedraagt honderd euro en zal betaald worden op aangifte van ondergetekende notaris.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld ten kantore van ondergetekende notaris op datum zoals hiervoor aangeduid.

Na integrale lezing van voormelde verkoopvoorwaarde, en "Eenvormige algemene lasten en voorwaarden", heb ik notaris getekend.