

**VERKOOPSVORWAARDEN**  
**voor ONLINE OPENBARE VERKOOP op BIDDIT**  
**(26-BD-0088/002)**

Het jaar TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG

Op vier mei

Ga ik, Meester **Jonas BOSCHMANS**, notaris met standplaats te Pajottegem (voorheen Herne), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online openbare verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) van het hierna gemeld onroerend goed

(...)

**CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notaris Jonas BOSCHMANS

Heldenplein 10

1540 PAJOTTEGEM

Telefoon algemeen: 02 396 18 78 - dossierbeheerder: 02 397 09 46

e-mail: algemeen [jonas.boschmans@belnot.be](mailto:jonas.boschmans@belnot.be); dossierbeheerder: [bernadette.docx.132175@belnot.be](mailto:bernadette.docx.132175@belnot.be)

Rekeningnummer derdenrekening Belfius Bank: BE29 0682 1477 1464.

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 volmachten.

**Gemeente PAJOTTEGEM – vijfde afdeling LEERBEEK**

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Ninoofse Steenweg nummer 141, gekadastraerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie **A**, nummer **0157 R P0000**, met een oppervlakte van vijf are zes centiare (05 a 06 ca).

Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt achthonderdnegenenveertig euro (€ 849,00).

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden hierna, 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.

Eigendomsoorsprong

(...)

<b>INSTELPRIJS - minimumbod – biedingsperiode - publiciteit</b>
---

### ***Instelprijs***

De instelprijs bedraagt **vijfenzeventig duizend euro (€ 75.000,00)**.

### ***Minimumbod***

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

(...)

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 17 juni 2026 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 25 juni 2026 om 14 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 verkoopsvoorwaarden.

### ***Dag en uur ondertekening PV van toewijzing***

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 30 juni 2026 om 17 uur**.

### ***Bezoeken***

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, zonder voorafgaandelijke afspraak, op volgende dagen:

- dinsdagen: 9, 16 en 23 juni 2026 van 17u tot 19u;
- zaterdagen: 6, 13 en 20 juni 2026 van 15u tot 17u.

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

(...)

### ***Publiciteit***

Met het oog op de bekendmaking van de openbare verkoop zullen de volgende maatregelen worden genomen:

#### **1)- Aanplakbrieven - publiciteitsborden**

Een aantal aanplakbrieven / publiciteitsborden zal worden aangebracht overeenkomstig de plaatselijke gebruiken, waarvan er minstens één zal aangebracht worden op de te verkopen eigendom en eventueel één aan de toegang aan de straat.

#### **2)- Aankondigingen**

Voorafgaandelijk aan de biedperiode zullen aankondigingen worden opgenomen:

- in de notariële berichten van de kranten van de Mediahuis-groep.
- in de notariële berichten van sommige regionale bladen.
- digitaal: [www.biddit.be](http://www.biddit.be); Immoweb, Notarisblad en/of andere websites.

Ondergetekende notaris bepaalt de frequentie van de aankondigingen, rekening houdend met de start van de bezoekenmomenten in mei 2026.

(...)

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren of de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop, evenals om de publiciteit te voeren via de door hem meest geschikt geachte kanalen, alsook om zowel de tekoopstelling als het resultaat van de verkoop op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

De publiciteit via aanplakbrieven en aankondigingen in de dag- en weekbladen en op sites is slechts ter loutere informatieve titel en zonder enige waarborg daaromtrent noch van de verkoper noch van de instrumenterende notaris.

## **BETALING - STERKMAKING**

### ***Betaling van de koopprijs – nalatigheidsinteresten***

De koper moet, overeenkomstig artikel 24 van de algemene verkoopsvoorwaarden, de prijs in euro betalen op het kantoor van ondergetekende notaris Boschmans, binnen **zes weken** te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, zonder interest tot dan, samen met zijn aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar.

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

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, conform artikel 27 van de algemene verkoopsvoorwaarden, 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 interest verschuldigd. Deze interest is van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt bepaald op zes procent (6 %).

### ***Betaling van de kosten***

De koper dient zijn bijdrage in de kosten van artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden te betalen op dezelfde wijze zoals in artikel 24 wordt voorzien voor de betaling van de prijs. Conform artikel 25 moet de betaling gebeuren op het ogenblik van de **ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing**, doch uiterlijk binnen de **vijf dagen** na het afsluiten van de biedingsperiode.

### ***Geen opschortende voorwaarde financiering***

De koper kan geen bod uitbrengen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

### ***Sterkmaking – afwijking van verkoopsvoorwaarden***

Een bidder aan wie het goed wordt toegewezen, kan verklaren te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt.

In toepassing van artikel 20 van de algemene verkoopsvoorwaarden bepaalt de notaris de termijn waarbinnen deze laatste de sterkmaking moet bekrachtigen op twee (2) werkdagen.

Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bidder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben

gedaan.

## **VOORWAARDEN EIGEN AAN VERKOOP BESCHREVEN GOED**

### ***Eigendomsoverdracht***

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dat ogenblik gaan ook de eigendomsrisico's over op de koper en moet deze koper dus zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's indien hij verzekerd wenst te zijn, zoals hierna nader bepaald.

### ***Genot – Gebruik - Utdrijving***

De koper zal het **genot** van het verkochte goed verkrijgen, door het vrij gebruik van het goed of door het innen van eventuele huurgelden, ten vroegste nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald en rekening houdende met het woonrecht van de eigenaar en zijn gezin zoals hierna bepaald. 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.

#### **Gebruik.**

(...)

Het **woonrecht** van de eigenaar eindigt uiterlijk op **12 augustus 2026**;

(...)

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 een contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

### ***Voorkooprecht – Voorkeurrecht***

#### **Conventionele en/of wettelijke voorkooprechten.**

Uit opzoeken gedaan door en inlichtingen verstrekt aan ondergetekende notaris blijkt dat het goed – voor zover kon worden nagegaan - met geen enkel conventioneel en/of wettelijk voorkooprecht, voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard.

#### **Vlaamse voorkooprechten.**

Uit een opzoeking op het e-voorkooploket op 30 maart 2026 blijkt dat het goed **niet is opgenomen** in de databank van goederen waarop een recht

van voorkoop van toepassing is.

Voor zover voorkoop- of voorkeurrechten tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere begunstigde 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.

### **Publiciteitspaneel**

Een gevelmuur is bij overeenkomst van 26 september 2019 verhuurd aan N.V. MEDIAGEUZE, met zetel te 2000 Antwerpen, Vleminckstraat 10, ondernemingsnummer 0446.586.614, met het oog op reclame-uitbating.

Op datum van 21 maart 2020 werd een reclamepaneel geplaatst en de huurovereenkomst is vanaf die datum in voege getreden.

De huurovereenkomst werd gesloten voor een duurtijd van drie (3) jaar, stilzwijgend verlengbaar.

Artikel 7 van de huurovereenkomst wordt hier letterlijk aangehaald als volgt:

*“De verhuurder verbindt er zich toe, ingeval van eigendomsoverdracht, de verplichtingen van onderhavig contract op te leggen aan de koper of zijn rechthebbenden.”*

De koper is bijgevolg gehouden door het huurcontract en zal na het definitief worden van de toewijzing, zijn identiteit meedelen aan de huurder ([info@mediageuzen.be](mailto:info@mediageuzen.be) – 03/301.01.60).

### **Staat van het goed – Gebreken**

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

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

De koper wordt door de notaris 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.

### **Grenzen – Oppervlakte - Gemeenheden**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het te koop gestelde goed worden door de verkoper of de instrumenterende notaris niet gewaarborgd.

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.

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

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

### ***Erfdienstbaarheden – Bijzondere voorwaarden***

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.

In de eigendomstitel van de verkoper zijn geen erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden vermeld.

De koper wordt in de plaats gesteld in al de rechten en de verplichtingen van de verkoper met betrekking tot het verkochte goed.

### ***Schade aan de grond of ondergrond***

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

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

### ***Vorderingen tot vrijwaring***

De verkrijger wordt zuiver en eenvoudig gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De verkrijger is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de definitieve toewijzing.

### **Verplichte verzekering**

De notaris wijst op de bepalingen van de Wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en de daarop volgende Wet van 09 mei 2019, in werking getreden op 01 juli 2019.

Deze wetten gelden voor woningbouw waarvoor de definitieve bouwvergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd na 01 juli 2018.

De notaris verklaart dat - voor zover hij weet - de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven niet van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd.

### **Administratieve bepalingen Stedenbouwkundige verklaringen.**

1. De toekomstige koper is verplicht zich te gedragen naar alle voorschriften uitgevaardigd en nog uit te vaardigen door de bevoegde overheden inzake stedenbouw, milieu en ruimtelijke ordening. Hij zal zich eveneens moeten schikken naar alle wetten en besluiten die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden met het oog op gebeurlijke onteigening of rooilijn, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van stedenbouwkundige toelating, vergunning of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

2. Uit opzoeken gedaan door en inlichtingen verstrekt aan ondergetekende notaris blijkt :

- dat met betrekking tot het onbebouwde gedeelte van het verkochte goed geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning gebruikt kan worden. In geen geval mag een gebouw of een dergelijke inrichting opgericht worden zonder voorafgaande vergunning.

- dat het goed thans bestemd is tot *eengezinswoning*;

Voor zover bekend is deze bestemming wettig en onbetwist. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper. De koper kan zich voor inlichtingen wenden tot de gemeente, zodat hij met kennis van zaken koopt.

- dat het goed volgens de stukken niet bezwaard is met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

- dat er op het verkochte goed geen verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening .

- dat er geen planbatenheffing verschuldigd is in de zin van artikel 2.6.4 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende notaris gaat enkel voort op de informatie die hem door de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Pajottegem werd bezorgd in het kader van zijn informatieplicht, ter aanvulling van de wettelijk verplicht te vermelden gegevens.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente.

De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen

stedenbouwkundige overtreding bestaat.

### 3. Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO).

#### 3.1. Stedenbouwkundige informatie

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals blijkt uit de door de gemeente op 03 april 2026 afgeleverde vastgoedinlichtingen:

1° dat voor het onroerend goed **geen** bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

- een stedenbouwkundige vergunning voor het aanbouwen van een veranda (opp. 21 m<sup>2</sup>) en oprichten van een tuinhuisje (opp. 30 m<sup>2</sup>) vergund op 29 mei 2006 door het College van burgemeester en schepenen (23024\_2006\_000000023);

- een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een achterbouw en het oprichten van een stal vergund op 12 oktober 1998 door het College van burgemeester en schepenen (23024\_1998\_000000122).

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister is: *woongebied met landelijk karakter* (gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse goedgekeurd 07 maart 1977);

3° dat, zoals ook blijkt uit het hypothecair getuigschrift en het maatregelenregister, 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 er op het goed **geen** voorkooprecht rust vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening; dat er op het goed geen voorkooprecht rust vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° (...)

7° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8° dat het onroerend goed **niet** aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

#### 3.2. Bijkomende inlichtingen van de gemeente Pajottegem

De gemeente Pajottegem heeft volgende bijkomende inlichtingen verstrekt:

- grondverschuivingsgevoeligheid: lage gevoeligheid (klasse 1);
- zoneringsplan: 210-391-1 collectief te optimaliseren buitengebied
- het goed is gelegen langs een regionale weg beheerd door AWV District Halle.

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de vermelde stedenbouwkundige

informatie daar deze ter inzage lag op het kantoor van ondergetekende notaris en online consulteerbaar was; de informatie zal aan de koper worden overhandigd na betaling van koopprijs, kosten en lasten.

3.3. De instrumenterende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

### **Maatregelenregister**

Uit een opzoeking in het Maatregelenregister op 03 april 2026 blijkt dat het goed niet opgenomen is in het register.

### **Onteigening - gewestelijke rooilijn**

Het verkochte goed gelegen langs een gewestweg, is getroffen door een rooilijn, zodat informatie werd ingewonnen bij het Agentschap Wegen en Verkeer.

Het Agentschap Wegen en Verkeer, District Halle, deelde op 17 december 2024 het volgende mee:

“ (...)

1. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg (N0280002 van 27.8 +41 tot 27.8 +49):

\* de rooilijn ligt op 13 meter volgens plan K 1313, bij KB-goedgekeurd (KB 21/08/1964)

\* de zone van achteruitbouw bedraagt 8 meter.

\* de minimaal te respecteren bouwlijn ligt op 21 meter volgens plan K 1313, bij KB-goedgekeurd (KB 21/08/1964)

2. \* de woning is getroffen door de rooi- en bouwlijn, dit betekent dat:

3. Schending van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) – artikel 4.3.8. § 1

De informatie-aanvraag heeft betrekking op een perceel dat getroffen wordt door de rooilijn.

De rooilijn in casu bevindt zich op 13 meter uit de as van de weg.

Dit wordt bepaald in het rooilijnplannr K 1313 vastgesteld bij KB van 21/08/1964

Overeenkomstig artikel 4.3.8. § 1 (VCRO) is het verboden om een constructie in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te bouwen of te herbouwen op een stuk grond dat door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, of om verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie uit te voeren.

Artikel 4.3.8. § 1 (VCRO) voorziet een mogelijkheid voor de wegbeheerder om een afwijking toe te staan op het principiële bouwverbod op voorwaarde dat de rooilijn niet binnen vijf jaar na de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning zal worden gerealiseerd. Als er na het verstrijken van die termijn wordt onteigend, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde handelingen voortvloeit.

In dit dossier is voldaan aan bovenvermelde voorwaarde dat de rooilijn

niet binnen vijf jaar na afgifte van de stedenbouwkundige vergunning zal worden gerealiseerd. Teneinde de waardevermeerdering tegensprekelijk vast te stellen is het evenwel aangewezen om een notariële akte van afstand van meerwaarde te verlijden.

\* Indien de woning zou worden gesloopt en een nieuwe woning wordt opgericht, dan dient deze nieuwe woning worden opgericht achter de bouwlijn die gelegen is op 21 meter uit de bestaande baan

\* het isoleren van de voorgevel is toegelaten tot een dikte van maximaal 14 cm, afwerking inbegrepen.”

De instrumenterende notaris verklaart dat er bij zijn weten geen afstand werd gedaan van meerwaarde voortvloeiende uit werken, uitgevoerd op het stuk getroffen door de rooilijn, in de zin van artikel 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

### **Leegstand**

Voor zover bekend is het goed **niet** opgenomen:

- in de gewestelijke Inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- in de gemeentelijke Inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen;
- in de gemeentelijke Inventaris van leegstaande woningen en gebouwen;
- in de gewestelijke Inventaris van verwaarloosde en/of leegstaande bedrijfsruimten.

Dit wordt bevestigd door de gemeentelijke vastgoed informatie.

De notaris heeft geen kennis van enig voornemen vanwege de overheid om het goed op te nemen in één van voormelde inventarissen.

### **Vlaamse Codex Wonen**

1) Uit opzoeken gedaan door en inlichtingen verstrekt aan ondergetekende notaris blijkt:

- Het verkochte goed is geen woning bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.
- Het verkochte goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.
- Het verkochte goed betreft geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2<sup>de</sup> lid van de Vlaamse Codex Wonen.
- Het verkochte goed betreft geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

2) Register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44 §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen op 31 maart 2026.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

### **Onroerendergoeddecreet.**

De instrumenterende notaris vermeldt dat het hierboven omschreven goed volgens een opzoeking de dato 31 maart 2026 in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld:

- niet is opgenomen in een vastgestelde inventaris genoemd in artikel 4.1.1. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, en de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerendergoed-decreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen;
- geen beschermd goed is overeenkomstig het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site), noch dat een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerendergoed-decreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

### **Risicozone voor overstroming - waterparagraaf.**

Uit opzoeken gedaan door en inlichtingen verstrekt aan ondergetekende notaris blijkt dat het verkochte goed:

#### 1) Risicozone voor overstromingen:

Blijkens een opzoeking de dato 31 maart 2026 is het goed **niet** gelegen in een risicozone voor overstromingen zoals bedoeld in artikel 129 van de wet van 04 april 2014 betreffende de Verzekeringen of in een recent overstroomd gebied (2017).

#### 2) Integraal Waterbeleid (Vlaanderen) :

Blijkens diezelfde opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris dat het goed :

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals afgebakend door de Vlaamse Regering, en het goed volgende scores heeft:

Perceelscore of P-score: **A**

Gebouwscore of G-score: **A**

(A= geen overstroming gemodelleerd)

- ligging in Signaalgebied: neen
- ligging in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone: neen

### **Bosdecreet**

Het verkochte goed is volgens de digitale boswijzer geen bos.

De verkoper legde geen verklaringen af aangaande de toepassing van het bosdecreet.

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet

artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk eventueel door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Ondergetekende notaris heeft geen kennis van een goedgekeurd bosbeheerplan. De koper kan schriftelijk bijkomende inlichtingen bekomen bij het Agentschap Natuur en Bos.

### **Natuurdecreet**

Uit opzoekingen blijkt dat het verkochte onroerend goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een Grote Eenheid Natuur (GEN).

Het verkochte goed maakt ook geen deel uit van een goedgekeurd natuurbeheerplan, zoals ook blijkt uit de vastgoed informatie van de gemeente Pajottegem en een digitale opzoeking bij het Agentschap Natuur en Bos.

### **Bodem**

1. Volgens de opzoekingen is of was er op de grond die het voorwerp is van deze verkoop, geen risico-inrichting gevestigd zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming. Bijgevolg is deze grond **geen risicoground**.

2. Het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed werd afgeleverd door OVAM op 25 maart 2026.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

#### **"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 risicoground 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

## **3. OPMERKINGEN**

*1. Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).*

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

*te Mechelen, 25.03.2026"*

3. Er is geen kennis van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper(s) 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.

4. De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

5. Zich steunend op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest gezien het bodemattest ter inzage lag op het kantoor van ondergetekende notaris en online consulteerbaar was; het zal aan de koper worden overhandigd na de definitieve toewijzing.

## **Technische inlichtingen**

### **1. Postinterventiedossier**

Een postinterventiedossier moet worden samengesteld door een eigenaar indien er werken werden uitgevoerd door één of meer aannemers na 1 mei 2001. Het omvat onder meer facturen en bestekken, een omschrijving van gebruikte materialen en zo meer.

Voor het verkochte goed is **geen** postinterventiedossier beschikbaar. De koper wordt hiervan op de hoogte gebracht via de online publicatie van huidige verkoopsvoorwaarden en zal hier zijn eigen zaak van moeten maken.

De instrumenterende notaris wijst de koper erop dat een postinterventiedossier een juridisch onafscheidelijk accessorium is van een onroerend goed. Het zal gedurende de volledige levensduur van het gebouw bij het gebouw moeten blijven, ook na de verkoop.

Het moet beschikbaar zijn wanneer de koper aan de eigendom werken zou laten uitvoeren door één of meerdere aannemers of bij overdracht van het goed.

Zo kan een eigenaar, huurder, architect of aannemer, bij eventuele verbouwingen, op een eenvoudige manier achterhalen welke de structuren van het gebouw zijn, hoe de structuur werd opgebouwd en welke materialen er in een gebouw zitten.

Telkens wanneer er nog bouwwerken worden uitgevoerd, moeten die vermeld worden in het postinterventiedossier. Alle wijzigingen moeten op de betreffende plannen worden aangeduid, samen met de naam van de uitvoerder. Wanneer de eigenaar zelf werken uitvoert, is hij zelf verantwoordelijk voor het aanvullen van het dossier.

## **2. Nutsvoorzieningen**

De tellers, leidingen en alle hoegenaamde apparaten die met het oog op de abonnementen van water, gas of elektriciteit in het verkochte goed geplaatst zijn en eigendom zijn van een publieke of private administratie maken geen deel uit van de verkoop.

De koper zal vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht) de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet, in voorkomend geval, vanaf zijn ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

## **3. Dossier elektrische installatie**

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 08 september 2019 van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties.

De verkoper verklaart dat het goed is uitgerust met een elektrische installatie die dateert van na 1 oktober 1981 of die na die datum werd verzaamd en voor de ingebruikname of na de verzwaaring het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledige gelijkvormigheidscontrole in de zin van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties (AREI).

Bij een onderzoek op 19 april 2024 werd door ACEG vzw, te 1853 Strombeek-Bever, Ringlaan 39, vastgesteld dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het AREI; de inbreuken moeten hersteld worden binnen de 18 maanden vanaf het definitief worden van de toewijzing. Na afloop van deze termijn zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van de definitieve toewijzing 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 herstelling en van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de eigenaar het

dossier van de elektrische installatie in zijn bezit moet houden en dat de installatie binnen de 25 jaar na de laatste volledige keuring opnieuw dient gekeurd te worden.

#### **4. Het energieprestatiecertificaat (EPC).**

Voor het bij deze verkochte goed werd een geldig energieprestatiecertificaat opgemaakt door Stephane Pollé te 1480 Saintes, erkend energiedeskundige op datum van 12 april 2024 met vermelding van certificaatnummer 20240412-0003211981-RES-1 en energetische score 960 kWh/m<sup>2</sup> jaar met energielabel **F** één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

De koper kan kennis nemen van de inhoud van dit certificaat daar dit deel uitmaakt van de publiciteit en te consulteren is op de website [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De koper zal het EPC ontvangen na betaling van prijs, kosten en lasten.

De koper kan in geen geval aanspraak maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst de instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

#### **5. Renovatieverplichting residentiële gebouwen**

De renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende Energiebesluit.

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat woningen binnen zes (6) jaar vanaf het definitief worden van de toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moeten halen. Een nieuw EPC residentiële gebouwen moet worden opgemaakt.

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

De koper is gewezen 1) op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting en 2) op de evoluerende regelgeving terzake, op te volgen door de koper.

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

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

#### **6. Zonnepanelen.**

Er horen geen zonnepanelen bij het goed.

#### **7. Asbest**

##### Asbestinventarisattest

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

Een asbestinventarisattest met attestnummer 20240417-000049.000, werd opgemaakt op 17 april 2024.

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het asbestinventarisatetest gezien dit attest ter inzage lag op het kantoor van ondergetekende notaris en online consulteerbaar was; het zal aan de koper worden overhandigd na de definitieve toewijzing.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

**Eindconclusie: niet-asbestveilig.**

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

1 asbestmateriaal

0 beperkingen

0 uitsluitingen

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

0 asbestmaterialen dringend verwijderen (golfplaten berging)

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 asbestmateriaal verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

De notaris verklaart dat er daarna geen nieuw attest werd afgeleverd en dat bij zijn weten de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

### **8. Stookolietank**

De instrumenterende notaris is niet op de hoogte gebracht van de aanwezigheid van een stookolietank.

De koper koopt de woning in zijn huidige staat en zal er verder zijn zaak van maken.

### **9. Kabels en leidingen**

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

### **10. Rookmelders**

De notaris wijst de koper op de verplichting om vanaf 01 januari 2020 rookmelders te hebben in elke woning.

### ***Hypothecaire toestand***

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met **overwijzing van de prijs** aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

### ***Pandwet-pandregister***

Ingevolge de Pandwet van 11 juli 2013 worden er van de eigenaar

inlichtingen verwacht over de vraag of:

\* er zich in of op het verkochte goed roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel, enzomeer) en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

\* er goederen werden geïncorporeerd in het hierbij verkochte goed die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Uit een opzoeking de dato 07 april 2026, uitgevoerd door de notaris, in het Nationaal Pandregister blijkt dat de opzoeking geen resultaat opleverde. Dit betekent dus dat er geen pandrecht of eigendomsvoorbehoud is geregistreerd.

### ***Overdracht van risico's – Verzekeringen***

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

De notaris geeft geen enkele garantie betreffende de verzekeringstoestand van het goed.

### ***Belastingen – Planbatenheffing - Gemeenschappelijke lasten***

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.

Zo zal het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing van het lopende jaar, pro rata temporis, verrekend worden met de prijs en kosten van deze openbare verkoop.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

## B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

### ***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 bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

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

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

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

### Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

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

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de 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 bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

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

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

### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

### ***Het sluiten van de biedingen***

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste

en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

### ***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

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

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

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de

medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### ***Uitdrijving***

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

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

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

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

### ***Sterkmaking***

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

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

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

### ***Borg***

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

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

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

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

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

### ***Prijs***

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. 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 procent (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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderduizend 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 tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderduizend 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 driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderduizend 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 vierhonderduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijftientig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

Niet van toepassing.

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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 nalatighedsinteressen 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.

### **Nalatighedsinteressen**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de 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 voorafgaande 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. 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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
  - De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
  - Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
  - De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
  - De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
  - De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
  - De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
  - Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
  - De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
  - De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
  - Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
  - De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
  - De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
  - De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.
- (...)
- Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.
- (...)