

Rep. nr.: 2026/0493

Dossier: 20-00-8691/006

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN
VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE
Steenokkerzeel, Esdoornlaan, 11**

**HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.
OP ZEVEN OKTOBER**

Ga ik, **Kevin Verhaeghe**, notaris met standplaats te Steenokkerzeel over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, ten verzoeken van:

(...)

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

1/ CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notariskantoor “NOTARIS Kevin Verhaeghe”, met standplaats te 1820 Steenokkerzeel,
Van Frachenlaan 34

Telefoonnummer 02/751.95.22.

E-mailadres : kevin.verhaeghe@belnot.be

2/ IDENTITEIT VAN DE PARTIJEN

(...)

3/ BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED

GEMEENTE STEENOKKERZEEL – eerste afdeling – STEENOKKERZEEL

Een woning, op en met grond en aanhorigheden gelegen **Esdoornlaan, 11**, opgericht op een perceel grond kadastraal gekend volgens titel sectie A nummer 52/E/4 P0000 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0054^E4P0000 met een oppervlakte van zeven are negentig centiaren (07a90ca).

Kadastraal inkomen: duizend vierhonderd tweeëntwintig euro (1.422,00 EUR).

Beëindiging van de opbouw: 1964

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden 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.

4/ OORSPRONG VAN EIGENDOM



(...)

5/ INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDDUIZEND EURO (200.000,00 EUR)**.

6/ MINIMUMBOD

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

7/ AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 9 november 2026 om 13 uur**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 17 november 2026 om 13 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.

8/ DAG EN UUR VAN ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van de notaris en behoudens inhouding van het goed ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris **op maandag 23 november 2026 om 16 uur**.

9/ BEZOEKDAGEN

Het onroerend goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden, **elke woensdag tussen 18 en 19 uur en dit vanaf woensdag 14 oktober 2026 tot en met woensdag 4 november 2026 en op dinsdag 10 november tussen 18u en 19u en elke zaterdag tussen 14 oktober 2026 en 14 november 2026 tussen 13u en 14u dit zonder afspraak**.

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

10/ Publiciteit

Voor onderhavige verkoop zal de volgende publiciteit gevoerd:

- publiciteit op Biddit.be
- 5 weken notaris blad (bijlage in weekendblad van De Standaard, Het nieuwsblad (beide in editie van Vlaams-Brabant/ Brussel);
- Bidditbord aan de straatkant van het goed;
- publiciteit op Zimmo.be;
- publiciteit op Immoweb;

11/ EIGENDOMSOVERDRACHT

De koper(s) wordt (worden) eigenaar(s) van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

12/ GENOT – GEBRUIK

De koper(s) zal (zullen) het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij/zij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft/hebben betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag/mogen de koper/kopers het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij/Zij mag evenwel op zijn/haar/hun kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper(s) treedt (treden) in alle rechten en verplichtingen van de verkopers wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die

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

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

13/ 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 recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

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

14/ STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

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

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

15/ GRENZEN – OPPERVLAKTE

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het onroerend goed worden door de verkopers niet gewaarborgd, zelfs al wordt er naar een oud of recent opmetingsplan of afpalingsplan verwezen.

Elk verschil in meer of min tussen de opgegeven en werkelijke oppervlakte, zelfs al overtrof dit verschil één/twintigste, zal in het voordeel of nadeel van de koper(s) zijn, behoudens, maar zonder waarborg, van een eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan, als er één is.

16/GEMEENHEDEN

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

17/ ERFDIENSTBAARHEDEN

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

De verkoper is ertoe gehouden de haar/ hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper(s) heeft (hebben) geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij (zij) zal (zullen) moeten dulden, zelfs als hij/zij ze niet kende(n).

De verkoper heeft verklaard geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

Bijzondere voorwaarden uit vorige akten

Voormelde akte schenking verleden voor notaris Peter Deraes, destijds te Steenokkerzeel, op 16 september 1996, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel, thans kantoor rechtszekerheid Halle, op 18 oktober 1996, referentie 52-72-11021-25, vermeldt letterlijk wat volgt :

De schenker ten deze verklaart dat bij zijn weten het voorschreven goed met geen enkele erfdienstbaarheid of bijzondere voorwaarde belast is en dat alleszins hijzelf geen aan derden heeft toegestaan, behoudens deze waarvan sprake in een akte verleden voor Notarissen Karel Louis VERSTRAETEN-PUYLAERT te Vrasene en Achilles 1 de BEECK te Putte op elf februari negentienhonderd drieënzestig, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor van Brussel op twaalf maart daarna, boek 5615, nummer 12, hierna letterlijk overgenomen:

“1) Koopster, haar erven en rechtverkrijgenden zijn verplicht zich te gedragen naar alle de door de bevoegde overheid genomen of te nemen schikkingen, zonder enige tussenkomst van verkoper, toepasselijk op het bij deze aangekochte perceel grond, betreffende opbouw, bouwvrije stroken, verplicht te bebouwen oppervlakte, aard en bestemming der gebouwen welke op te richten zijn, riolering, waterleiding, gas- en elektriciteit of telefooninstallaties, aanleg of peil van wegen en voetpaden en dergelijke alsook naar de voorschriften welke de bevoegde overheid oplegt aangaande het bewaren van het landelijk karakter ten voordele van het kompleks der omliggende gronden.

Koopster is gehouden de wetten, besluiten en reglementen betreffende rooilijn, stedenbouw, onteigening, werken van openbare nut en dergelijke na te leven zonder mogelijk verhaal tegen verkoper wegens verlies van grond, weigering van bouwvergunning of om gelijk welke reden ook.

2) Er wordt uitdrukkelijk bepaald dat het bij deze aangekochte perceel niet mag verminderd of gesplitst worden door vervreemding, schenking of welkdanige bewerking in zoverre aldus percelen zouden worden geschapen welke ingevolge de voorschriften der Gemeente of de openbare Overheid niet zouden mogen bebouwd of uitgebaat worden.

3) Koopster zal het bosachtig karakter van haar gekochte moeten behouden of door nieuwe aanplantingen bevorderen ten einde het algemeen landelijk karakter der omgeving te behouden. De ontbossing mag enkel gebeuren voor zoveel als nodig tot het oprichten van gebouwen en hun toegangen.

4) Alle plannen tot oprichting of wijziging van gebouwen afsluitingen langsheen de openbare of ontworpen wegen dienen ter goedkeuring voorgelegd aan de verkoper of hun aangestelde vooraleer de bouwaanvraag wordt ingediend bij Bevoegde Instanties. De kosten van dit onderzoek der plannen zijn voor rekening van de kopers.

De goedkeuring der plannen door de verkoper, kan geen aanleiding geven tot enig verhaal tegen verkoper, indien de Bevoegde Overheid daarenboven andere of meerdere voorwaarden stelt tot het oprichten van de geplande gebouwen of weigert bouwtoelating te verlenen.

5) Bouwwerken: Indien op het bij deze aangekochte gebouwen worden opgericht, zullen deze een landelijk karakter moeten hebben en alle bijhorige gebouwen, bergplaatsen en garages zullen in dezelfde bouwtrant moeten worden opgericht.

Het uitzicht en de kleur dezer gebouwen zullen moeten aangepast zijn aan de landelijke omgeving.

De aangevangen bouwwerken moeten binnen het jaar te rekenen vanaf de aanvang ervan voltooid zijn.

6) *Afloop der waters: De koopster zal gehouden zijn het regen- en huishoudelijk water op haar grond te ontvangen en te laten afvloeien. Geen enkele buisaansluiting van de op te richten gebouwen zal op de afwateringsleidingen mogen geplaatst worden, zonder tussenplaatsing op het privaat domein van de koopster van een sceptische put, welke een behoorlijke zuivering der afvalwaters zal moeten verzekeren, alsmede een bezoekkamertje van dertig op vijftig centimeters binnen afmetingen te plaatsen juist achter de rooilijn der wegen op privaat domein. Dit bezoekkamertje moet voorzien zijn van een afneembaar deksel, gelijk met het peil van de tuin, en dient als controle der gezuiverde afvalwaters door het gemeentebestuur.*

7) *Afsluitingen: de afsluitingen tussen het bij deze aangekochte en de aanpalende percelen, zullen bestaan uit doorlevende hagen.*

Ook kunnen de percelen afgebakend worden door een deugdelijke draadafsluiting waarlangs struikgewas of wier gewassen worden geplant die eveneens een dicht groene afscherming zullen moeten vormen.

Tussen aan een palende eigenaars zal degene die de eerste afsluiting plaatst, de aard dezer afsluiting vaststellen die op de scheidslijn der aanpalende erven zal worden opgericht.

Hij zal van zijn geuur de betaling kunnen eisen van de gemeenschappelijkheid der afsluitingen, behoudens waar de afsluiting wordt opgericht langsheen de weg of op de scheiding van percelen welke niet in deze verkaveling zijn begrepen.

Koopster zal deze gemeenmaking niet kunnen eisen tegenover de verkoper of de huidige eigenaars van de percelen dezer verkaveling zolang de aanpalende percelen aan een van hen toebehoort.

De afsluitingen en aanplantingen zullen binnen maanden moeten worden aangebracht of alleszins in de volgende gunstige periode tot aanplanting volgend op de datum der aankoopakte.

Bestemming der terreinen en gebouwen: Op het bij deze verkochte perceel is het verboden gebouwen op te richten bestemd tot handels- of nijverheidsdoeleinden zoals handelshuizen, spijshuizen, cinema's, werkhuisen en dergelijke of de gebouwen aan te wenden voor familiepensioens, klinieken, sanatoria, rusthuizen enzovoort.

De percelen zullen eveneens niet mogen aangewend worden voor speelpleinen.

In een woord alles wat tegen het landelijk kader en de rustige omgeving ingaat wordt verboden.

Bovenstaande bijzondere voorwaarden worden bedongen ten titel van erfdiensbaarcheden ten voordele van het kompleks der omliggende gronden van verkopers of der verkaveling.

Verkoper behoudt zich niettemin uitdrukkelijk het recht voor van bedoelde bepalingen af te zien of andere te bedingen voor wat betreft de andere percelen die hij zou bezitten of die tot deze verkaveling behoren zonder daarvoor aan wie het ook zij rekening of uitleg te moeten geven.

Bijzonder bepaling: Het bij deze verkochte perceel heeft uitweg ten allen tijde, eeuwigdurend en onvergeld over de ontworpen straten der verkaveling aan verkoper behorend en dit ten titel van erfdiensbaarcheden. Op het oogenblik dat de ontworpen straten door de Gemeente Steenokkerzeel of welkdanig bestuur worden overgenomen, zal deze erfdiensbaarcheden, enkel door het feit van de overneming vervallen zonder dat de eigenaars van de heersende percelen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding."

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

17/ SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van het al dan niet bestaan treedt (treden) de koper(s) 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(s) afstand doet (doen) van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet(en) de koper(s) het onroerend goed aanvaarden 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.

19/ VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

Tienjarige aansprakelijkheid architect

De koper(s) treedt (treden) van rechtswege zuiver en eenvoudig in alle rechten van de verkoper in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 Burgerlijk Wetboek). De koper(s) is (zijn) evenwel gehouden tot alle daaruit voortvloeiende opeisbare lasten en kosten, in de mate dat de betaling daarvan geëist wordt te rekenen vanaf het definitief worden van de koop; dit alles ter ontlasting van de de verkoper.

20/ MEDE-EIGENDOM

Niet van toepassing.

21/ ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

21.1. Stedenbouwkundige voorschriften

a) De notaris wijst de koper(s) er op dat alle constructies, daterend van voor de stedenbouwwet van 22 april 1965 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan (in casu 1962), vermoed worden vergund te zijn. Niet vergunde constructies gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied kunnen aanleiding geven tot herstelmaatregelen, voor zover deze nog niet verjaard zijn.

b) De verkoper verklaart dat er tot op heden **geen rechtsoverdrachten** zijn ingesteld **noch rechtsoverdrachten** hangende zijn.

c) De verkoper verklaart dat er voor het te verkopen onroerend goed **geen onteigeningsbesluit** werd betekend en geen kennis te hebben van een geplande onteigening.

d) uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het te verkopen onroerend goed:

- **niet** onder toepassing valt van het bosdecreet;
- **niet** is opgenomen in de 'Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.', **noch** in de landschapsatlas, **noch** in de inventaris archeologische zones, **noch** in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en **noch** in de inventaris van historische tuinen en parken;
- **niet** getroffen is door een rooilijn;
- **niet** gelegen is in een risico-zone voor overstroming, **niet** overstromingsgevoelig is en **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- **niet** bezwaard is met een planbatenheffing.

e) Er kan **geen zekerheid** worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de **onbebouwde delen** van voormeld goed te **bouwen**. Geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op voormeld goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

f) Overeenkomstig **artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening** verklaart ondergetekende notaris op basis van het **stedenbouwkundige inlichtingen** verstrekt door de Gemeente **Steenokkerzeel**, dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, op **8 december 2025**, waarvan er aan de koper(s) een kopie zal overhandigd worden:

1/ dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt die de koper zou toelaten één van de in artikel 4.2.1 van voormelde codex vermelde werken uit te voeren.

2/ dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:

- volgens het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse : woonpark;

-Bijzonder Plan van Aanleg metReferentie: BPA_23081_224_00002_00001

Beschrijving: BPA nr. 3 “Duistbos”

Bestemmingen: zone voor open bebouwing

Planfase: Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 31/01/2002

• <https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi>.

Stukonderdeel.BPA_23081_224_00002_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1_1 #page=6

• https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/BPA_23081_224_0

3/ dat, zoals ook blijkt uit het hypothecair getuigschrift, voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43, dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde codex en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4/ dat er op het goed geen voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5/ dat voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6/ dat het goed geen deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit inzake complexe projecten;

7/ dat het eigendom niet gelegen is binnen een watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

g) Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen.

Conform de wettelijke voorschriften ter zake nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereist is.

h) Leegstand

Er blijkt uit de stedenbouwkundige inlichtingen dat het bij deze verkochte goed **opgenomen** is in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen op 13 december 2023 voorzien in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen.

De notaris wijst de koper op het feit dat:

- de notaris ertoe gehouden is de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke akte op de hoogte te brengen van de overdracht en van de identiteit van de koper;
- de koper heffingsplichtige wordt na voor één jaar te zijn vrijgesteld, tenzij hijzelf slechts eigenaar is van één enkele woning.

i) Voorkooprechten

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket de dato 29 juli 2026 blijkt dat het goed NIET getroffen is door een voorkooprecht in hoofde van enige derde.

De notaris bevestigt dit voor wat de decretale en wettelijke voorkooprechten betreft, op basis van een opzoeking via het **e-voorkooploket** op 29 juli 2026.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 24 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.

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

21.2. BODEMDECREET

1. De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van deze akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 31 januari 2024, voorgelegd onder **het kenmerk 20240081413**, in overeenstemming met het bodemdecreet.

Dit attest bepaalt onder meer:

1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.10.2023

afdeling: 23081 Steenokkerzeel 1 Afd / Steenokkerzeel

straat + nr.: Esdoornlaan, 11

sectie: A

nummer: 0052/E004

Verder 'deze grond' genoemd.

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 in deze gemeente vindt u op [https :// www.vlaanderen.be/pfas-vervulling](https://www.vlaanderen.be/pfas-vervulling).

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De Ovam heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN:

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest

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

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

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

Te Mechelen, 31.01.2024

(getekend) Ann Cuyckens

afdelingshoofd."

De koper(s) wordt (worden) geacht in kennis gesteld te zijn van de inhoud van voormeld bodemattest, zodat de verplichtingen, opgelegd door artikel 101 §1 en §2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, werden nageleefd.

Er zal bij het definitief worden van de toewijs een exemplaar van het bodemattest overhandigd worden aan de koper(s).

De koper(s) wordt (worden) van rechtwege geacht onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij/zij zou/zouden kunnen laten gelden op basis van het bodemdecreet.

De instrumenterende notaris wijst op het feit dat voormeld attest geen zekerheid biedt omtrent de werkelijke bodemgesteldheid en geen uitsluitsel geeft of het te verkopen onroerend goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging.

De verkoper verklaart met betrekking tot voormeld goed **geen weet** te hebben van **bodemverontreiniging, die schade** kan berokkenen aan de koper(s) of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risico-beheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperking of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, zal de verkoper tot géén vrijwaring gehouden zijn in dit verband.

De notaris bevestigt dat de bepalingen van "Hoofdstuk VIII, afdeling I" van het Bodemdecreet werden toegepast.

De notaris wijst de koper(s) er echter op dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

GRONDVERZET

De verkoper heeft verklaard dat er met betrekking tot het te verkopen onroerend goed sinds 01 april 2004 geen grondverzet heeft plaats gehad, dat aanleiding kan geven tot het opstellen van een noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

21.3. Stookolietank

Ondergetekende notaris werd door de verkoper ingelicht dat er zich in het verkochte goed een stookolietank bevindt die werd gecontroleerd en onbruikbaar gemaakt in het jaar tweeduizend.

Ondergetekende notaris beschikt dienaangaande echter niet over een attest, dewelke de buitengebruikstelling attesteert.

De koper zal er zijn eigen zaak van maken te rekenen vanaf de betaling van de prijs dit ter gehele ontlasting van de verkoper en ondergetekende notaris.

21.4. Postinterventiedossier

Het postinterventiedossier is een dossier dat de voor de veiligheid en voor de gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee rekening moet worden gehouden bij eventuele latere werkzaamheden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. De eigenaar is verplicht tot bewaring van dit dossier, waarvan de overhandiging moet worden vermeld in de overdrachtsakte.

Dit dossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar er een coördinatie moet georganiseerd worden en voor werken die betrekking hebben op de structuur of essentiële elementen van de woning.

In de mate dat dit kon worden nagegaan blijkt dat er aan het onroerend goed, voorwerp van deze verkoop, sinds 01 mei 2001 er **geen werken** zijn uitgevoerd, die betrekking hebben op de structuur of op de essentiële elementen van het bouwwerk, zodat er geen postinterventiedossier moet voorgelegd worden.

21.5. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De verkoper heeft verklaard dat het voorwerp van deze verkoop **een wooneenheid** is, in de zin van **artikel 276bis** van het Algemeen Reglement op de Elektrische installaties (AREI) van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van **14 mei 2025** werd door Electro-Test vastgesteld dat de installatie **NIET** voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Ondergetekende notaris zal de FOD Economie verzoeken een verlenging van voormelde termijn toe te staan naar aanleiding van de ondertekening van PV van toewijzing.

De koper moet een nieuw controlebezoek, om het in orde te brengen van de installatie na te gaan, binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf de dag van de verkoopakte laten uitvoeren.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkennen een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

De koper wordt er tevens op gewezen dat een nieuwe controle van de elektrische installatie moet worden uitgevoerd door een erkend organisme binnen de 25 jaar, na de in vorige alinea bedoelde controle.

21.6. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Voor het onroerend goed is er **een energieprestatiecertificaat opgemaakt** door (...), op datum van 17 juli 2020 en met vermelding van het certificaatnummer 20200717- 0002294857-RES-1 en energetische score 747 kWh/m².jaar (**label F**)

Er zal aan de koper(s) een kopie van zelfde energieprestatiecertificaat overhandigd worden bij de definitieve toewijs.

Er wordt vermeld dat dit energieprestatiecertificaat een **geldigheidsduur heeft van tien jaar, aanvangend op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat** en dat dit een louter informatief document is, dat aan de koper(s) geen verplichtingen oplegt om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de in zelfde energieprestatiecertificaat gesuggereerde maatregelen.

De koper(s) zal (zullen) in geen geval aanspraak kunnen maken op enige prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van derden ingevolge de informatie, opgenomen in het energieprestatiecertificaat.

21.7. Waterparagraaf

Voor het onroerend goed geeft het overstromingsrapport volgende scores

P score (overstromingskans voor het perceel) : D

G score (overstromingskans voor het gebouw) : A

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Het onroerend goed is niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied

Het onroerend goed is niet gelegen in een afgebakende oeverzone

Het onroerend goed is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen

Het onroerend goed is niet gelegen in een signaalgebied met bouwvrije opgave

21.8. Onroerend erfgoed

Het onroerend goed is **niet opgenomen** in de 'Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed', noch in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, noch in de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, noch in de inventaris van historische tuinen en parken.

21.9. Bosdecreet

Het onroerend goed valt **niet** onder toepassing van het bosdecreet.

21.10. Leegstand

Het onroerend goed is opgenomen op de **inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten**, op 13 december 2023.

De notaris wijst de koper op het feit dat:

- de notaris ertoe gehouden is de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke akte op de hoogte te brengen van de overdracht en van de identiteit van de koper;
- de koper heffingsplichtige wordt na voor één jaar te zijn vrijgesteld, tenzij hijzelf slechts eigenaar is van één enkele woning.

21.11. Ondergrondse leidingen

De koper(s) zal (zullen) op eigen verantwoordelijkheid de website van het Federaal Kavels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) moeten raadplegen en

moeten nagaan of er zich op voormeld onroerend goed ondergrondse gasleidingen en/of andere leidingen bevinden, in het bijzonder vooraleer op zelfde goed werken uit te voeren.

22/ HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het onroerend 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.

23/ OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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

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

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

24/ ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

De koper(s) zal (zullen), vanaf zijn/haar/hun ingenottreding (tenzij de wet hem/haar/hen er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn/haar/hun naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij/zij moet(en) vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkopers hiervoor niet meer kunnen aangesproken worden.

25/ BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het te verkopen goed worden door de koper(s), berekend van dag tot dag, gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf de ingenottreding.

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

26/ MILIEU EN NATUUR

Voor zover bekend zijn er m.b.t. het onroerend goed geen milieuvergunningen afgeleverd.

27/ ASBESTINVENTARISATTEST

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

De verkopers verklaren over een geldig asbestinventarisatetest te beschikken met unieke code 20230928-000312.000 opgemaakt op 28 september 2023, geldig tot 28 september 2033.

De inhoud van dit attest werd door de verkopers meegedeeld aan de kopers.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: niet-asbestveilig

De conclusie luidt :

0 Asbestmaterialen dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 Asbestmateriaal verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren

De verkopers verklaren dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest werd aan de kopers overhandigd voor heden.

28/ RENOVATIEPLICHT

Het goed is een residentieel gebouw / residentiële gebouweenheid.

De kopers worden erop gewezen dat het goed **binnen zes jaar** vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De kopers worden erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder worden de kopers erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplijst of samenvoegt met een ander goed.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

29/ ONGESCHIKTHEID – ONBEWOONBAARHEID – LEEGSTAND – VERWAARLOZING

De verkoper verklaart dat het verkochte goed staat in:

- de [inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen](#);
- het [register van verwaarloosde gebouwen en woningen](#);
- het [register van leegstaande gebouwen en woningen](#);
- de [inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten](#).

De verkoper verklaart dat hij niet weet dat de overheid plannen heeft om het goed op te nemen in een inventaris of in een register.

30/ HERSTELVORDERING OP BASIS VAN DE VEILIGHEIDS-, GEZONDHEIDS- EN WOONKWALITEITSNORMEN

Voor het verkochte goed bestaat er **geen vordering of veroordeling** om het goed te laten herstellen omdat het niet beantwoordt aan de veiligheids-, gezondheids- of woonkwaliteitsnormen.

31/ 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 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.

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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00) 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 tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000,00).

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

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 Gerechtelijk Wetboek, 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten

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 nul komma vijf procent (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 vijfnegentig procent (16,95 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma veertig procent (16,40 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien procent (16,00 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma twintig procent (14,20 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma nul vijf procent (14,05 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met 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 vijftwintig 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 vijfnegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – 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 massa.

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De 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.

(...)

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Kevin Verhaeghe, te Steenokkerzeel.

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

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT