

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP VIA BIDDIT

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

OP VIJFTIEN APRIL.

Ga ik, **Michaël JANSSEN**, notaris met standplaats te Bierbeek, die zijn ambt uitoefent in de Besloten Vennootschap “Janssen, Missoul, Dryvers & Van Roey, Geassocieerde Notarissen”, met zetel te 3360 Bierbeek, Keizerstraat 26, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op www.biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

[...]

Hierna genoemd “de verkoper”.

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Toelichting en Voorlezing

1. De notaris wijst comparanten op artikel 9 § 1 tweede lid van de Wet tot regeling van het Notarisambt, dat luidt als volgt: “*Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte.*”.

2. De volledige akte zal door de notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte alvorens de akte te ondertekenen. De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld. Hierop verklaren alle partijen dat zij geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Bekwaamheid

[...]

II. LASTENKOHIER

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

- KANTOOR: JANSSEN, MISSOUL, DRYVERS & VAN ROEY, Geassocieerde Notarissen.
- ADRES: 3360 Bierbeek, Keizerstraat 26.
- TEL.: 016/46.42.75
- E-MAIL: info@notarissenbierbeek.be

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE BIERBEEK – DERDE AFDELING – LOVENJOEL (24065)

Een WOONHUIS en een PERCEEL TUIN (kadastraal gekend als “weiland”) op en met grond en aanhorigheden, gestaan en gelegen **Kerselaarlaan 1**, gekadastraerd volgens titels sectie B, deel van nummer 117, voor een grotere oppervlakte van vier are achtenzestig centiare (4a 68ca) en sectie B, deel van nummers 117 en 118/E, voor een oppervlakte van drie are (3a); en thans gekadastraerd volgens een recent kadastraal uittreksel, sectie B, nummers **117L2 P0000** (huis) en **117X P0000** (tuin), voor een gezamenlijke oppervlakte van zeven are (7a).

Het totaal niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt: zeshonderdachtendertig euro (€ 638,00).

Voorbehoud omschrijving

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels, basisakte(n), alsook de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden. Hun eventuele onnauwkeurigheid kan geen verhaal doen ontstaan.

Betrokken goederen

1. Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden **enkel de onroerende goederen** verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.
2. De bovengrondse en/of ondergrondse leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn **niet** in de verkoop begrepen.

Oorsprong van eigendom

[...]

BIEDINGSPROCEDURE

Instelprijs - Instelpremie

De instelprijs bedraagt tweehonderdentwaalfduizend euro (€ **212.000,00**).

Er wordt **geen** instelpremie toegekend.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

1. De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 18 mei 2026 om veertien uur (14u)**.
2. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 26 mei 2026 om veertien uur (14u)**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in *artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden*.

Bezoeken

1. Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag tussen tien uur (10u) en twaalf uur (12u)**, en dit vanaf zaterdag 25 april tot en met zaterdag 23 mei 2026.
2. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal 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 uiterlijk binnen de week na het beëindigen van de biedingen.

Publiciteit

De verkoop van het voorschreven onroerend goed zal worden bekendgemaakt op de volgende wijzen:

1. Door aankondiging op de volgende **websites**:
 - www.immoweb.be
 - www.notaris.be
 - www.biddit.be
 - www.zimmo.be
 - www.notarissenbierbeek.be
2. Een **verkoopbord** bevestigd aan het onroerend goed.
3. Een **publicatie** in het Notarisblad van de Provincie Vlaams-Brabant.

ALGEMENE VOORWAARDEN

Bovendien is deze verkoop toegestaan en aanvaard mits de volgende bedingen en voorwaarden:

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.

Roerende goederen - Pandregister

1. De wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen laat toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.
2. De verkoper bevestigt dat er zich op het goed **geen roerende goederen** bevinden die deel uitmaken van onderhavige verkoop. De roerende goederen die zich in het onroerend goed bevinden maken geen deel uit van onderhavige verkoop.
3. Bijkomend verklaart de verkoper dat de goederen waarop deze verkoop betrekking heeft niet bezwaard zijn met een pandrecht geregistreerd in het register en niet onderworpen zijn aan een eigendomsvoorbehoud ten gunste van een derde, zodat de verkochte goederen onvoorwaardelijk kunnen worden verkocht en vrij van enige registratie ter zake. De instrumenterende notaris heeft op heden een opzoeking in het pandregister gedaan waaruit blijkt dat er geen pandrecht bestaat of eigendomsvoorbehoud ten overstaan van de verkoper.

Eigendomsoverdracht

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

Gebruik – Genot

1. De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **vrij** is van huur, pacht en enig ander gebruik.
2. De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen, door het vrij en persoonlijk gebruik, nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

1. 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.
2. De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Staat van het goed – Gebreken

1. 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.
2. De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Grenzen – Oppervlakte – Kadastrale gegevens

1. De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.
2. Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het één twintigste (1/20^{ste}), 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.
3. De kadastrale beschrijving wordt hier enkel aangehaald ten titel van inlichting. Haar eventuele onnauwkeurigheid blijft zonder verhaal tussen partijen.

Gemeenheden - Mandeligheden

1. Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden en mandeligheden.
2. Voormeld goed wordt verkocht met alle rechten en plichten inzake eventuele gemene muren, hagen en afsluitingen, die de scheiding uitmaken met de aanpalende eigendommen. De verkoper verklaart dat het goed bij haar weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten met betrekking tot de mede-eigendom van muren, hagen en afsluitingen die de begrenzing vormen van het goed.

Erfdiensbaarheden

1. Het goed wordt verkocht met alle bekende en niet-bekende, actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.
2. De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.
3. De verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en **geen** kennis te hebben van (zichtbare) erfdiensbaarheden.

Schade aan de grond of ondergrond

1. 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.
2. Indien de verkoper 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 – Tienjarige aansprakelijkheid

1. Waarborgen die met betrekking tot het verkochte goed nog door een derde zouden verschuldigd zijn aan de verkopende partij, worden aan de kopende partij overgedragen.

2. De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien. Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige vrijwaring van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden. De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

Nutsvoorzieningen

1. De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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 vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

2. Het verkochte goed wordt verwarmd met stookolie.

Belastingen

1. 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 ingentreding.

2. 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.

Fotovoltaïsche installaties

De verkoper verklaart dat er **geen** toestellen aanwezig zijn die dienstig zijn voor het opwekken van hernieuwbare en alternatieve energie (bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboiler, wind-gerelateerde systemen, en dergelijke meer).

Publiciteitspanelen

De verkoper verklaart bovendien dat zich op het verkochte goed **geen** publiciteitspanelen bevinden. De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een overeenkomst betreffende publiciteitspanelen en dat hij met niemand een beding van voorkeur tot aankoop heeft afgesloten.

Geschillen – procedures

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat er op heden geen enkel geschil bestaat met aangrenzende of naburige eigendommen of de gebruikers of bewoners ervan.

Financiering koper

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

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Ruimtelijke Ordening

a) Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Tevens nemen de partijen kennis van artikel 4.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, evenals van de twee besluiten van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 betreffende de meldingsplichtige handelingen en de stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.

b) Stedenbouwkundige inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit **1°** de stedenbouwkundige uittreksels *de dato* 24 februari 2025 en de geactualiseerde versies, **2°** de verklaringen van de verkoper en **3°** het hypothecair getuigschrift dat:

1° Voor het goed de volgende bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

* Een bouwvergunning voor het slopen van varkenshok en bouwen van veranda, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Bierbeek op **10 mei 1982**, met Gemeentelijk dossiernummer: B82/036.

* Een bouwvergunning voor het bouwen van veranda, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Bierbeek op **10 mei 1982**, met Gemeentelijk dossiernummer: B82/056.

De oorspronkelijke constructies werden opgericht vóór 22 april 1962 en worden bijgevolg onweerlegbaar geacht wordt vergund te zijn overeenkomstig artikel 4.2.14, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2° De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt: ‘**woongebieden met landelijk karakter**’, overeenkomstig het origineel Gewestplan Leuven *de dato* 07 april 1977.

3° Het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), **noch** een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Het onroerend goed **niet** bezwaard is met een voorkooprecht overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° Er voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

6° Het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de complexe projecten.

7° Het onroerend goed **niet** aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

8° Het onroerend goed gelegen is in het zoneringsplan ‘Centraal gebied’.

De koper zal de hierboven vermelde uittreksels, die ten hoogste één jaar voor heden werden verleend en de geactualiseerde inlichtingen ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris wijst partijen erop dat voor het goed verschillende bouw- en stedenbouwkundige verordeningen van toepassing zijn dewelke uitvoerig in hogergemeld uittreksel beschreven zijn.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse. De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat hij de administratiefrechtelijke en stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, het Kantoor Rechtszekerheid en de verkoper. Hij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand. Het is dan ook aan de koper om zelf zo nodig onderzoek te doen naar de overeenstemming van het

aangekochte goed met de vergunningen afgeleverd door de bevoegde overheden bij de dienst stedenbouw van de stad of gemeente.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

c) Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart:

* dat er bij zijn weten geen vergunningsplichtige handelingen werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk was, behoudens degenen hiervoor vermeld.

* dat hij, te goeder trouw, geen kennis heeft van onwettige constructies die dateren van vóór hij eigenaar was.

* dat hij geen kennis heeft van stedenbouwkundige inbreuken.

* dat het goed niet werd opgenomen in het register van de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen, doch wel in het register van onbebouwde percelen. De verkoper verklaart niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een andere inventaris en/of register.

* dat hij geen kennis heeft van enige planbatenheffing of planschadevergoeding die nog verschuldigd is.

* dat het goed niet valt onder een ruilverkaveling van landeigendommen.

De verkoper bevestigt dat voormelde informatie correct is en dat hij in verband met het voorgaande geen andere voor de koper relevante meldingen te doen heeft.

d) Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij dat, naar zijn weten, het goed niet bezwaard zou zijn met onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als **ééngezinswoning met tuin**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. 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.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Onteigening – Rooilijn – Inneming

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Woningkwaliteitsbewaking – Register van herstellvorderingen

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

Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

2. Het register van herstellvorderingen verzamelt enkel de herstellvorderingen op het vlak van de strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit (en dus niet op het vlak van ruimtelijke ordening of onroerend erfgoed).

Raadpleging maatregelenregister

De notaris consulteerde op 15 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving. Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

Milieu - Bodembeheer

a) Toepassing Bodemdecreet

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet). Deze rechtshandeling is een "overdracht van gronden", inzonderheid "de overdracht onder levenden van het eigendomsrecht op een grond" in de zin van het Bodemdecreet (art. 2,18°, a) Bodemdecreet).

b) Milieuvergunningen en/of -meldingen

De dienst milieu van de Gemeente Bierbeek heeft geen melding gemaakt van enige milieuvergunning en/of omgevingsvergunning voor exploitatie van ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

c) Risico-inrichtingen

De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals gedefinieerd in artikel 2 of werd opgenomen in de lijst van risico-inrichtingen, zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming *de dato* 27 oktober 2006.

d) Bodemattesten

De verkoper heeft het bodemattest dat betrekking heeft op de hierboven vermelde goederen, die werden afgeleverd door OVAM op 27 februari 2025 met referenties 20250186676 en 20250186677, voorgelegd. De inhoud van deze bodemattesten luidt letterlijk als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

e) Verklaring van de verkoper

De verkoper verklaart met betrekking tot het hierboven vermelde goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die

aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

f) Voorbehoud

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat voormeld attest geen uitsluitel geeft of het bij deze overgedragen goed al dan niet is aangetast door bodemverontreiniging, en terzake geen enkele waarborg verstrekt.

g) Grondverzet

Uit de informatie ingewonnen bij de verkoper, blijkt niet dat met betrekking tot voormeld goed, sinds 1 april 2004 een grondverzet heeft plaats gehad dat aanleiding kan geven tot het opstellen van het noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

Onroerend Erfgoed

1. De verkoper verklaart dat er hem voor het hierboven beschreven goed **geen** voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.
2. De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed **geen** kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Overstromingsgevoelige gebieden - Waterparagraaf

1. Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be op 13 februari 2026, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen en artikel 17bis van het Decreet Integraal Waterbeleid, dat het hierboven vermelde goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.
2. Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:
 - * **deels** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
 - * **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
 - * **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
 - * **niet** gelegen is in een signaalgebied;
 - * **niet** gelegen is in een van nature overstroombaar gebied.De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.
3. Ondergetekende notaris informeert dat sinds 1 januari 2023 – ingevolge het besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 – voor elk kadastraal perceel een overstromingsrapport ter beschikking wordt gesteld, waaruit een waterscore blijkt aangeduid door de letter A, B, C of D. Uit het overstromingsrapport blijkt dat de waterscore voor het bij onderhavige akte verkochte goed is:
 - * **Voor het perceel 117L2P0000:**
De grond heeft een Perceelscore (P-Score): **C** (Kleine kans op overstromingen).
De aanwezige gebouwen (groter dan 25m²) hebben G(ebouw)-score: **C** (Kleine kans op overstromingen).
 - * **Voor het perceel 117XP0000:**
De grond heeft een Perceelscore (P-Score): **A** (Geen overstroming gemodelleerd).
De aanwezige gebouwen (groter dan 25m²) hebben G(ebouw)-score: **onbekend**.
4. De verkoper verklaart dat het onroerend goed **niet** gelegen is in een grondwaterwingebied of beschermingszone.

Bosdecreet - Natuur

1. Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte

of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed **geen** aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

2. De verkoper verklaart dat het verkochte goed **geen** deel uitmaakt van een erkend natuurreservaat, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een natuurbeheersplan of een ander plan.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

1. De verkoper verklaart dat het goed met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, optierecht, vervreemdingsverbod of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

2. De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, **niet** bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten. Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op datum van 13 februari 2026 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

Vlaamse Codex Wonen

1. Wat de Vlaamse Codex Wonen betreft, bevestigt de verkoper dat:

* aan het verkochte goed door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd;

* voor het goed geen conformiteitsattest werd geweigerd;

* het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een sociaal beheersrecht, zoals voorzien in artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen;

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

* het verkochte goed niet is gelegen in een woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

2. Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen **niet** van toepassing.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

1. De verkoper verklaart dat, bij haar weten, het alhier verkochte goed **niet** gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat het goed niet belast is met erfdienstbaarheden in voordeel van de aangesloten entiteiten, hetgeen wordt bevestigd door de opzoeking door ondergetekende notaris *de dato* 24 februari 2025.

2. De kandidaat-koper wordt 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 kan volgende website worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be, alsook het KLIP Portaal.

TECHNISCHE INFORMATIE

Stookolietank

1. De verkoper verklaart dat er zich in het hierboven beschreven goed een particuliere ondergrondse stookolietank bevindt (onder de boom voor de inrit van de garage) met een inhoud van vijfduizend (5.000) liter. De verkoper verklaart dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd voor 1 augustus 1995.

2. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.

3. De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd door het erkend keuringsorganisme "ALL-IN TANK SERVICE" op 12 januari 2022, waarbij een groene dop werd aangebracht, wat erop duidt dat de installatie in orde is. De koper wordt erop gewezen dat uiterlijk op 12 januari 2027 een nieuwe controle moet gebeuren. Een kopie van het conformiteitsattest zal op het platform Biddit worden

geplaatst zodat hiervan kennis kan worden genomen. De koper zal dit conformiteitsattest ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

4. De stookolie die zich nog in de tank bevindt, is in de verkoop begrepen.

Asbestinventaris

1. 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.

2. De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest opgemaakt op 2 juli 2025 met unieke code 20250702-000335.000. De samenvattende conclusie van dit attest luidt als volgt: **NIET-ASBESTVEILIG**, waarbij tijdens de inspectie één (1) dringend te verwijderen, drie (3) te verwijderen, één (1) maatregelen te nemen en vijf (5) zorgvuldig te beheren asbestmaterialen, twee (2) beperkingen en geen uitsluitingen werden vastgesteld. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

3. De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

(i) er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

4. Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest zal bekend gemaakt worden online op www.biddit.be. De koper zal in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het asbestinventarisattest.

Energieprestatiecertificaat

1. De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Jan VAN DESSEL, op datum van 19 september 2025 met vermelding van het uniek certificaatnummer 20250919-0003690449-RES-1 en energetische score 441 kWh/m² per jaar **met energielabel E**, 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.

2. De koper zal het digitaal exemplaar van het certificaat ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

3. De koper zal in geen geval aanspraak kunnen 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 instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

4. Het EPC voor een collectief woongebouw heeft een geldigheidsduur van tien (10) jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

1. Het goed is een residentieel gebouw. De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes (6) jaar vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. Binnen zes jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt. Indien de koper evenwel het hierboven beschreven goed binnen zes jaar vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijzing zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

2. 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.

3. De verkoper verklaart dat er geen termijn lopende is voor de renovatieverplichting.
4. De koper verklaart te weten dat hij de in het EPC vermelde installaties of constructies slechts mag vervangen, voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld worden.

Verwarmingsaudit

De notaris wijst op het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater en, indien nodig, op het ter beschikking stellen van een rapport over de ingebruikname, de twee laatste onderhoudsbeurten en een verwarmingsaudit van een centraal stooktoestel.

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Controle van de elektrische installatie

1. De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van deze verkoop onder het toepassingsveld van artikel 8.4.2.1 van Boek 1 van 8 september 2019 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning valt, aangezien het goed voorzien is van een elektrische installatie met ingebruikname van **vóór** 1 oktober 1981 en niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

2. Bij proces-verbaal van 20 juni 2025 werd door het erkend keuringsorganisme "HOUSE CHECK" vzw te Ternat vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement. De koper verkrijgt het origineel van het betreffende proces-verbaal, zonder de elektrische schema's (gezien deze ontbreken overeenkomstig voormeld keuringsverslag) bij de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

3. De koper verklaart te weten dat hij over een termijn van achttien (18) maanden beschikt te rekenen vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de minuuthoudende notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

4. De koper koopt de elektrische installatie in de staat waarop ze zich thans bevindt. De verkoper verklaart dat hij geen wijzigingen heeft aangebracht aan de elektrische installatie en tevens geen kennis heeft van aangebrachte wijzigingen aan de elektrische installatie sedert de datum van uitvoering van het controlebezoek door de erkende keuringsinstantie. Daarnaast verklaart de verkoper dat het keuringsattest betrekking heeft op de volledige elektrische installatie. De verkoper verklaart dat hij omtrent de toestand van de elektrische installatie niets verzwegen heeft aan de koper.

INFORMATIEVE BEPALINGEN

Rookmelders

1. De notaris wijst partijen erop dat in het Vlaams Gewest vanaf 1 januari 2020 de verplichting geldt dat een woning op elke verdieping/bouwlaag (eengezinswoning,

appartement, studio en elke studentenkamer in een kamerwoning) moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme. Partijen worden er op gewezen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing, het aantal en de locaties van de rookmelders bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren.

2. Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed **niet** uitgerust is met rookmelders in welk geval de koper zelf moet zorgen voor rookmelders ter volledige vrijwaring van de verkoper.

Premies

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-koper op het bestaan van toelagen, premies en belastingverminderingen bij het verwerven, bouwen, verbouwen, renoveren en saneren onder de voorwaarden terug te vinden via www.premiezoeker.be of www.wonenvlaanderen.be.

Bijkomende administratieve informatie

Ondergetekende notaris brengt de kandidaat-koper op de hoogte van volgende administratieve informatie:

* de gratis verzekering gewaarborgd wonen, onder de voorwaarden en formaliteiten terug te vinden via de website www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen.

* de woningkwaliteitsnormen bij verhuur van het goed.

* de verplichting om bij verkoop van een woning met inbegrip van zonnepanelen dit te melden.

* de verplichting om een alarm- of camerasysteem te registreren via www.politie.be.

* de mobiscore (www.mobiscore.omgeving.vlaanderen.be).

* de woningpas (www.woningpas.vlaanderen.be).

* de verplichtingen verbonden aan de centrale verwarmingsinstallatie, te vinden via www.omgeving.vlaanderen.be/veilig-verwarmen.

* de premies ingeval van grondige renovaties aan woningen die het EPC-label aanzienlijk verbeteren (www.energiesparen.be/epc-label-premie).

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

TOEPASSINGSGBIED

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op www.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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

TOETREDING

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

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borggen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvorwaarden.

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, mits indien nodig de vereiste goedkeuring van de bevoegde rechter;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de Pachtwet wanneer deze van toepassing is.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

BIEDINGEN

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

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op **acht (8) 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 vijf (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 vijf (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 vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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 vierentwintig (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.

a) Algemeen

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

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

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

b) Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

c) Plafond (bereikt)

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

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

GEVOLGEN VAN EEN BOD

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

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

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

- de vijf (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 tien (10) werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig *artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden* en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

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

zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig *artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden*.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de 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 (10) 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 vijfduizend 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 percent (10%)** van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend 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 vijfduizend 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 vijfduizend 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 percent (10%)** van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend 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 bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één percent (1%), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet, behoudens indien uitgesloten in de bijzondere verkoopsvoorwaarden. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris in afwijking van de artikelen 1193, zesde lid of 1587, zesde lid van het Gerechtelijk Wetboek, **niet** overgaan tot afmijning

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 (6) 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 (5) kalenderdagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in *artikel 24* voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten *pro fisco* geschat op 0,5% van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12%). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (**27,50%**), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (**21,35%**), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (**19,55%**), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (**18,40%**), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (**17,60%**), voor prijzen boven zestigduizend euro

- (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfnegentig procent (**16,95%**), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
 - Zestien komma veertig procent (**16,40%**), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
 - Zestien procent (**16,00%**), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
 - Vijftien komma zeventig procent (**15,70%**), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
 - Vijftien komma veertig procent (**15,40%**), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
 - Vijftien komma tien procent (**15,10%**), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
 - Veertien komma zeventig procent (**14,70%**), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - Veertien komma veertig procent (**14,40%**), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
 - Veertien komma twintig procent (**14,20%**), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
 - Veertien komma nul vijf procent (**14,05%**), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
 - Dertien komma negentig procent (**13,90%**), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (**13,75%**), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma vijfenzestig procent (**13,65%**), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijfenvijftig procent (**13,55%**), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijfendertig procent (**13,35%**), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma dertig procent (**13,30%**), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma vijfentwintig procent (**13,25%**), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma tien procent (**13,10%**), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (**13,00%**), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma 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 zehonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijftig 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 vijfentwintig 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 vijfentertig 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* van de algemene verkoopvoorwaarden omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van Belasting over de Toegevoegde Waarde (BTW) of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in *artikel 25* van de Algemene Verkoopvoorwaarden 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.

NALATIGHEIDSINTERESTEN

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

SANCTIES

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

- a) hetzij om de **ontbinding van de toewijzing** te vervolgen;
- b) hetzij het onroerend goed **opnieuw openbaar te verkopen** ten laste van de in gebreke gebleven koper;
- c) 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.

a) Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van 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 (15) dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent (10%) 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.

b) 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 (8) 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 (8) 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 (8) dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien (15) 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 (10%) 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° van het Wetboek Registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, om de kosten te doen verminderen.

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

WAARSCHUWING

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt. De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

C. DEFINITIES

In onderhavige akte wordt begrepen onder:

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden, 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 *www.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.

D. VOLMACHT

[...]

III. NOTARIËLE SLOTBEPALINGEN

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

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

Overeenkomstig het Wetboek Diverse Rechten en Taksen is voor onderhavige akte een recht op geschriften verschuldigd. Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

Ombudsman

De notaris vestigt de aandacht van de ondergetekenden van huidige akte erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Bierbeek, 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 mij, notaris, getekend.