

Dossier : NDB/23492-001

## **Verkoopsvoorwaarden Biddit**

Bijlagen: /

---

### **REPERTORIUM NR. 2026/10252**

Het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op heden, éénentwintig april.

Ga ik, Meester **Liesbeth OOMS**, notaris met standplaats te Vilvoorde, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed

#### **VERKOOPSVOORWAARDEN**

Na deze uiteenzetting, heb ik, ondergetekende notaris, de verkoopsvoorwaarden opgesteld.

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;

#### **A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

##### **Contactgegevens van het notariskantoor**

Lens. Abbeloos Notarissen

Grote Markt 21 - 1800 Vilvoorde

Dossier : NDB/23492-001

##### **Artikel 1. Beschrijving van het goed**

###### **STAD VILVOORDE -5<sup>e</sup> afdeling**

Een woonhuis met tuin, op en met grond, gelegen **Van Eyckstraat 15**, gekadastraerd volgens titel en thans sectie **C nummer 30/M/3 P0000** voor een oppervlakte van 2 are 47 centiare.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend achtendertig euro (€ 1.038,00).

Hierna genoemd "**het (verkochte) goed**".

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

Tenzij anders vermeld in de 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.

## **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Zie hoger.

### **Artikel 2. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **DRIEHONDERDTWINTIGDUIZEND EURO (€ 320.000,00)**.

Een instelpremie van 1% van het eerste bod zal verschuldigd zijn , indien de eerste bieder ook de uiteindelijke koper is.

### **Artikel 3. Minimumbod**

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

### **Artikel 4. Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **DINSDAG 9 JUNI 2026 om 10 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **WOENSDAG 17 JUNI 2026 om 10 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.

### **Artikel 5. Toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **DONDERDAG 25 JUNI 2026 om 17 uur** .

### **Artikel 6. Bezoeken**

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden :

- woensdag 27 mei 2026 van 18 uur tot 20 uur;
- Zaterdag 30 mei 2026 van 10 uur tot 12 uur;
- woensdag 3 juni 2026 van 18 uur tot 20 uur;
- Zaterdag 6 juni 2026 van 10 uur tot 12 uur;
- woensdag 10 juni 2026 van 18 uur tot 20 uur;
- Zaterdag 13 juni 2026 van 10 uur tot 12 uur;

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

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering: *“De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de*

*belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498. De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden. Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen.”*

### **Publiciteit**

De publiciteit vindt plaats op de volgende websites/ in de volgende kranten, met aanvang tijdens de week van 18 mei 2026

- Notarisblad Vlaams-Brabant
- Biddit.be
- notaris.be
- immoweb
- online publicatie op vastgoedssite zimmo.be

### **Artikel 7. Eigendomsoverdracht**

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

### **Artikel 8. Genot – Gebruik**

Het goed is in gebruik door de eigenaar en zijn familie.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, doch ten vroegste na het verstrijken van de termijn voor de betaling van de prijs, zijnde zes weken na het proces-verbaal van toewijzing, zelfs al zou de koper vroeger betaald hebben.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Indien van toepassing, zullen de beslagene het verkochte goed ter vrije beschikking stellen van de koper, binnen veertien dagen nadat hem het uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing zal zijn betekend, doch ten vroegste na het verstrijken van de termijn voor de betaling van de prijs, zijnde zes weken na de toewijzing, zelfs al zou de koper vroeger betaald hebben. Dit op straffe van uitdrijving door de eerst hiertoe aangezochte gerechtsdeurwaarder. Deze laatste zal, hun familie, al degenen die er met hun toestemming verblijven en al het aanwezige meubilair kunnen uitdrijven en op straat stellen, desnoods met behulp van de openbare macht, en zulks op basis van een grosse van deze akte en van het proces-verbaal van toewijzing, zonder tussenkomst van de rechter. De kosten van de uitdrijving zijn ten laste van de beslagene; de

koper zal ze evenwel zelf moeten voorschieten en zal, op zijn risico, zelf moeten instaan voor de recuperatie bij de beslagenen.

Voor zoveel als nodig, zullen de beslagenen eveneens, binnen veertien dagen nadat hem het uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing zal zijn betekend, doch ten vroegste na het verstrijken van de termijn voor de betaling van de prijs, zijnde zes weken na de toewijzing, zelfs al zou de koper vroeger betaald hebben al het meubilair dat zich in het verkochte goed zou bevinden en zijn eigendom zou zijn, dienen weg te halen, zoniet zal de koper het kunnen laten op straat stellen door de eerst aangezochte gerechtsdeurwaarder, zoals hierboven gezegd.

De ingenottreding zal desgevallend plaatsvinden op gevaar en risico van de koper, zonder enige verhaalmogelijkheid op de beslaglegger, op de ingeschreven schuldeiser, op de verkoper of op de instrumenterende notaris.

### **Artikel 9. Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

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

#### **Toepassing voorkooprecht Vlaamse Codex Wonen**

De stad Vilvoorde beschikt voor het goed over een voorkooprecht.

De instrumenterende notaris zal minstens 30 dagen vóór de aanvang van de biedingen via het e-voorkooploket de online openbare verkoop ter kennis brengen van de begunstigde.

Na het sluiten van de biedingen maar vóór de toewijzing zal de instrumenterende notaris vervolgens het aanbod via het e-voorkooploket aan de begunstigde bezorgen, tenzij de hoogste bidder zich kan beroepen op een uitzonderingsgrond.

Ingevolge artikel 14/2 Harmoniseringsdecreet heeft de begunstigde één werkdag de tijd om te beslissen om het voorkooprecht al dan niet uit te oefenen.

#### **Toepassing voorkooprecht de Vlaamse Waterweg**

Het goed ligt NIET in een voorkooprechtzone van de Vlaamse Waterweg.

### **Artikel 10. Staat van het goed – Gebreken**

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

wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

Het goed wordt verkocht als **ééngezinswoning**;

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

De notaris informeert evenwel dat desgevallend bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek.

#### **Artikel 11. Grenzen – Oppervlakte**

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

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

#### **Artikel 12. Gemeenheden**

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

#### **Artikel 13. Erfdienstbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn.

De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De ondergetekende notaris verklaart dat uit zijn opzoeken is gebleken dat er voor het goed **wel** erfdienstbaarheden gekend zijn in de eigendomstitel die hierna letterlijk worden overgenomen:

*“Les vendeurs déclarent qu'ils n'ont personnellement conféré aucune servitude sur le bien vendu, qu'ils déclinent toute responsabilité quant aux servitudes qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs et qu'à leur connaissance il n'en existe pas d'autres que celles résultant des stipulations suivantes insérées dans leur titre de propriété et littéralement reproduites comme suit :*

*'Aangaande de erfdienstbaarheden is er vermeld in een akte van ondergetekende Notaris, in dato veertien juli negentienhonderd drie en vijftig, wat hier letterlijk wordt afgeschreven :*

*'3. Koopers zullen geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkopers wegens :*

a) geschillen rakende de gemeenheid of de eigendom van muren of andere afsluitingen

b) wijzigingen door de bevoegde overheden toegebracht of toe te brengen aan de bouwrichting of bouwpas.

c) wegens werken opgelegd door de bevoegde overheden aan de goederen of het omliggende.

*Rakende de wegenis, het bouwen, het grond aanvoeren of afvoeren, bouwrichtingen, voetpaden, borduren, vertakking aan de riool en alle andere punten, zullen de koopers zich moeten gedragen naar de voorschriften van de bevoegde overheden, en met deze afrekenen zonder tusschenkomst der verkoopers noch verhaal tegen hen. Het recht van bouwen wordt niet gewaarborgd. Koopers zullen moeten eerbiedigen de bouwvrije zone aangeduid op de grondkaart.*

*Ingeval van bouwen zullen de kopers de gebouwen mogen oprichten op gemeenen grond maar zij zullen de gemeenheid ervan kunnen achterhalen enkel tegen de toekomstige eigenaars van de aanpalende gronden zoodra zij er gebruik van maken.”*

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

De verzoeker verklaart dat op het goed **geen** reclamepaneel werd aangebracht.

#### **Artikel 14. Overdracht van risico's – Verzekeringen**

##### ***Risico's***

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.

##### ***Verzekering***

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.

##### ***Verzekering tienjarige aansprakelijkheid aannemer architect***

Bij weten van ondergetekende notaris heeft de verkoper **geen** werken laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018.

#### **Artikel 15. Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit

toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

#### **Artikel 16. Belastingen**

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

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

#### **Artikel 17. Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

#### **Artikel 18. Vorderingen tot vrijwaring**

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

#### **Artikel 19. 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.

#### **Artikel 20. Pandwet**

In het kader van de Pandwet verklaart de notaris dat uit zijn opzoekingen is gebleken dat:

- **geen** enkel pandrecht werd toegestaan naar aanleiding van bijvoorbeeld de levering en plaatsing van zonnepanelen, zonneboiler, thuisbatterij, ramen, deuren, inbouwtoestellen, verwarmingsketel, zwembad, ...**MET UITZONDERING van een pandrecht voor de plaatsing van 8 zonnepanelen in het voordeel van de installateur CLEVERNETT met ondernemingsnummer 1020.784.844 met als omschrijving: “**

PANNEAUX INSTALLÉS : nombre : 8, Puissance (Wp) par panneau : 491,25, Puissance totale Wp : 3930, ONDULEUR : Type : Sigen Energy Controller 4.6 kW Single Phase, Quantité : 1, SURVEILLANCE.” Thans heeft de firma bevestigd dat er 9 panelen aangebracht werden.

- er **geen** enkel schuld is die gewaarborgd werd door het pandrecht (en bijgevolg is ingeschreven in het pandregister);
- de verkoper **geen** roerende lichamelijke of onlichamelijke goederen of een bepaald geheel van dergelijke goederen bezit (ongeacht of deze tegenwoordig of toekomstig zijn) waarop een pandrecht rust;
- de verkoper **geen** geschrift heeft opgemaakt met een pandhouder (leverancier/installateur) in het kader van de Pandwet.

### **Artikel 21. Register van herstellvorderingen- Maatregelenregister**

1) De notaris verklaart dat uit zijn opzoeken in het register van herstellvorderingen overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen op 31 mei 2022 is gebleken dat er **geen** vordering of veroordeling als vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen rust op het verkochte goed.

2) Kaderdecreet Vlaamse Handhaving - Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 17 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.

### **Artikel 22. Administratieve bepalingen**

#### **A. Stedenbouwkundige voorschriften**

##### **i. Algemeen**

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna “De Codex” genoemd, dat zoals blijkt uit een inlichtingenformulier van de stad Vilvoorde van **21 oktober 2025** en het hypothecair getuigschrift:

1° dat voor het onroerend goed volgende bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

-op **11 november 1963** voor bouwen woonhuis. Volgens het kadaster werd de woning opgetrokken in 1965.

- op **23 augustus 2010** voor het verbouwen van een woning. Deze verbouwing betreft de uitbreiding van de eerste verdieping (tuinpeil). De bouwdiepte wordt gewijzigd van 8,69 meter naar 12 meter. Scheidingsmuren worden gewijzigd.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister **woongebieden**;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

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

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

#### **ii. Verwijzing naar artikel 4.2.1. VCRO**

Ondergetekende notaris-minuuthouder verwijst bovendien naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende de werken, handelingen en functiewijzigingen die niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen mag verrichten.

#### **iii. Verklaringen verkoper**

##### **a) onteigening, rooilijn en inneming**

Uit de opzoeken van ondergetekende notaris blijkt dat er tot op heden voor het verkochte eigendom geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch in het vooruitzicht gesteld en dat verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een rooilijnplan noch belast is met een ondergrondse of bovengrondse inneming.

Indien het eigendom in de toekomst mocht getroffen worden door een overheidsbesluit inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander soortgelijk overheidsbesluit, zal de koper dit moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

##### **b) planbatenheffing**

Uit de opzoeken van ondergetekende notaris blijkt dat, met betrekking tot voorschreven eigendom, **geen** planbatenheffing verschuldigd is.

##### **c) bestemming van het goed**

Het goed wordt thans gebruikt wordt als **woongelegenheden /ééngezinswoning**.

Deze bestemming is wettig en is niet betwist .

Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid gegeven aangaande een andere bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Er kan geen verzekering worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed een van de werken en handelingen bedoeld in artikel 4.2.1.

VCRO te verrichten bij ontstentenis van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen.

d) vergunde toestand- AANWEZIGHEID VAN EEN BOUWOVERTREDING
--

**Ondergetekende notaris deelt mee dat uit zijn opzoeken is gebleken dat er volgende bouwovertreiding bestaat:**

- Het construeren van twee dakuitbouwen. Volgens de stedenbouwkundige inlichtingen werd een vergunning hiervoor geweigerd op 25 oktober 2010. De werken werden evenwel uitgevoerd en aldus zonder vergunning.

Ondergetekende notaris stelt ook vast dat de bouw van een zwembad in de achtertuin van de woning is geplaatst zonder dat hiervoor een vergunning werd bekomen, voor zover een vergunning hiervoor nodig was.

De koper, afdoende geïnformeerd over deze situatie, zal dus aankopen met kennis van zaken, in zijn huidige staat, met inbegrip van het huidige gebruik ervan, met al zijn (stedenbouwkundige) overtredingen, ongeacht of deze al dan niet zijn vastgesteld, zonder enig verhaal tegen de verkoper of de notaris in dit verband;

De koper zal op eigen kosten en persoonlijk het nodige moeten doen met betrekking tot de al dan niet vastgestelde (stedenbouwkundige) inbreuk op het verkochte goed, alsmede de eventuele gevolgen daarvan te zullen dragen, ter volledige ontlasting van de verkoper en zonder verhaal tegen deze laatste of de notaris.

De koper neemt dus de correlatieve verplichting op zich om, ter volledige ontlasting van de verkoper, aan het bestaan van deze inbreuk onverwijld te verhelpen, hetzij door het verkrijgen van een regularisatievergunning, hetzij door het herstel van het hiervoor beschreven verkochte goed in zijn oorspronkelijke toestand.

Evenwel met dien verstande dat deze bepaling in geen geval geïnterpreteerd kan worden als een beweegreden en/of goedkeuring om de inbreuk met betrekking tot het verkochte onroerend goed in stand te houden.

De koper wordt geïnformeerd over de stedenbouwkundige toestand van het verkochte onroerend goed zoals beschreven, alsook over het dubbele systeem van strafrechtelijke sancties en/of burgerrechtelijke schadevergoedingsmaatregelen dat verbonden is aan het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen en in het bijzonder over de bevoegdheid die aan de bevoegde overheid wordt gegeven om het herstel van het onroerend goed in zijn oorspronkelijke toestand op te leggen, de uitvoering van aanpassingswerken of financiële sancties, anderzijds dat hij persoonlijk verantwoordelijk is voor elke vordering die vanaf heden

kan worden ingesteld door de gerechtelijke autoriteiten, het gemeentebestuur van de Stedenbouw en/of derden die zich door een eventuele inbreuk benadeeld achten, en doet ten slotte uitdrukkelijk afstand van het recht om de verkoper in dit opzicht te aan te spreken.

e) extra inlichtingen stad Vilvoorde

Op de vraag naar stedenbouwkundige inlichtingen door ondergetekende notaris-minuuthouder gesteld, heeft de stad Vilvoorde bij schrijven van 21 oktober 2025 onder meer geantwoord dat voorbeschreven goed:

- gelegen is in een centraal gebied (milieu zoneringsplan)
- gelegen is een aan lokale erftoegangsweg, Van Eyckstraat: lokaal bestuur.

- gelegen is binnen een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden

Bestemmingen: Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel, Status: Besluit tot goedkeuring, Datum: 16/12/2011

f) Milieu

Geen meldingen of milieuvergunningen bekend.

g) leegstaande en verwaarloosde gebouwen

Het verkochte goed is **niet** opgenomen :

- in het register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 4 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen;

- in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

**B. Bodem**

1. Ondergetekende notaris deelt mee dat uit zijn opzoeken niet is gebleken dat de gronden voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten risicogronden zijn. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De notaris legt het bodemattest voor dat door de OVAM werd afgeleverd op **23 oktober 2025** en aan de koper wordt meegedeeld via het biddit-platform, dewelke luidt als volgt:

*"2 Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

## **2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

### **2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

## **3. Opmerkingen**

*1. Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://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, 23.10.2025”.*

3. Ondergetekende notaris deelt mee, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermeld bodemattest, met betrekking tot het verkochte goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, zonder afbreuk te doen aan zijn statuut als onschuldig bezitter, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

4. De notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten werden nageleefd.

## **C. Stookolietank**

Uit de opzoeken van ondergetekende notaris is gebleken dat bij het verkochte goed een ondergrondse stookolietank van minder dan 6000 liter aanwezig is (volgens titel 2.200 liter).

**Deze stookolietank is niet meer in gebruik sinds 2009, doch werd NIET buitengebruik gesteld** (niet geledigd en/of gereinigd). Er is dus geen keuringsattest beschikbaar, noch een attest van buitengebruikstelling.

Volgens de geldende wettelijke voorschriften diende een stookolietank binnen een termijn van 36 maanden buiten dienst te worden gesteld. Dit is dus nooit gebeurd.

Ondergetekende notaris deelt dus mee dat de koper het pand koopt in de staat waarin het zich thans bevindt met de mogelijke gevolgen van het niet correct buiten gebruik stellen van de aanwezige stookolietank .

Alle kosten voor het verwijderen of neutraliseren van de tank en alle kosten die voortvloeien uit het eventuele gebrekkig karakter van de tank, daarin begrepen eventuele bodemsanering, zullen worden gedragen door de koper. De koper zal hier dus verder zelf zijn zaak van moeten maken, zonder verdere tussenkomst van de verkoper of de notaris.

#### **D. Postinterventiedossier**

Uit de opzoeken van de instrumenterende notaris blijkt dat er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier werd opgesteld, en blijkt dat er aan het eigendom sinds één mei tweeduizend en één (1/5/2001) wel werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Ondergetekende notaris kan geen garantie geven over de aanwezigheid van dit postinterventiedossier.

Voor zover dit aanwezig is, zal dit worden overhandigd aan de definitieve toewijzeling.

#### **E. Elektrische installatie**

De notaris verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 31 maart 2026 werd door VASTGOEDEXPERTS VZW vastgesteld dat **de installatie niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf voormelde keuring, zijnde uiterlijk op 30 maart 2027, zal de koper op haar kosten door voornoemd keuringsorganisme moeten laten vaststellen of de overtredingen verdwenen zijn.

De notaris wijst zowel op de sancties voorzien in de toepasselijke wetgeving, alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten ervan, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan de koper zullen aangerekend worden.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van het proces-verbaal van toewijs mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoud evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

Via de bijlagen geplaatst op [biddit.be](http://biddit.be) kan er kennis worden genomen van de inhoud van dit attest door elke geïnteresseerde koper.

De definitieve toewijzing zal een kopie van dit attest ontvangen.

#### **F. Energieprestatiecertificaat**

Voor het goed werd een geldig energieprestatiecertificaat met unieke code 20250601-0003591432-RES-1 opgemaakt op 1 juni 2025 (**436 kWh/m<sup>2</sup> jaar – Energielabel E**).

Via de bijlagen geplaatst op [biddit.be](http://biddit.be) kan er kennis worden genomen van de inhoud van dit certificaat door elke geïnteresseerde koper.

De definitieve toewijzing zal een kopie van dit certificaat ontvangen.

Ondergetekende notaris deelt mij dat uit zijn bevindingen is gebleken dat het energieprestatiecertificaat GEEN melding maakt van de zonnepanelen niettegenstaande deze reeds aanwezig waren tijdens de opmaak ervan. De keurder Certinergie deelt mee dat ten tijde van de keuring de eigenaar geen aanvaardbare bewijsstukken heeft voorgelegd met betrekking tot de aanwezige zonnepanelen. Voor het opnemen van zonnepanelen in het EPC vereist het protocol onder andere bewijsstukken met volgende gegevens:

- het model van de zonnepanelen,
- het piekvermogen (Wp),
- het aantal geïnstalleerde panelen,
- en de nodige technische informatie om de installatie correct te kunnen ingeven.

Bij gebrek aan dergelijke bewijsstukken laat de regelgeving niet toe om deze installatie op te nemen in de EPC-berekening. De koper zal hier verder zijn zaak van moeten maken zonder verdere tussenkomst van de verkoper of de notaris.

#### **G. Renovatieplicht**

Het goed is een residentieel gebouw.

Ondergetekende notaris deelt mee dat door deze overdracht **wel** een renovatieplicht ontstaat. De koper wordt erop gewezen dat het goed **binnen zes jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs** het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen zes jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt. 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](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

De koper is er op 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 opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

#### **H. Asbestinventarisatieattest**

Ondergetekende notaris deelt mee dat er zich **wel** op het goed één of meerdere toegankelijke constructies bevinden van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: **20250508-000278.000** op **8 mei 2025**.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

***Eindconclusie volgens de wetgeving : NIET-ASBESTVEILIG***

***Tijdens de inspectie vastgesteld :***

***2 Asbestmaterialen***

***1 Beperking***

***0 Uitsluitingen***

***Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?***

***0 Asbestmaterialen dringend verwijderen***

***0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen***

***2 Asbestmaterialen verwijderen***

***0 Asbestmaterialen maatregelen nemen***

***0 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren***

Ondergetekende notaris stelt vast dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Via de bijlagen geplaatst op [biddit.be](http://biddit.be) kan er kennis worden genomen van de inhoud van dit attest door elke geïnteresseerde koper. De definitieve toewijzing zal een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest ontvangen.

## **I. Waterparagraaf**

### 1. Overstromingsgevoelig gebied

In uitvoering van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018, deelt de instrumenterende notaris de koper mede, dat het bij deze verkochte onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone
- **niet** gelegen is in een signaalgebied
- **P-score : A (geen overstroming gemodelleerd)**
- **G-score : A (geen overstroming gemodelleerd)**

### 2. Risicozones overstroming

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart ondergetekende notaris, op basis van een raadpleging van de kaart met de risicozones bekendgemaakt op de website [www.waterinfo.be/watertoets](http://www.waterinfo.be/watertoets), dat het verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

## **J. Onroerend erfgoed**

De notaris deelt mee dat zij betreffende voorschreven goederen **geen** kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerend erfgoeddecreet en Onroerend erfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende geassocieerd notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerend erfgoeddecreet.

## **K. Bosdecreet-Natuurdecreet**

Het verkochte goed is **niet** gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen

van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, deelt ondergetekende notaris mee 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.

### **L. Zonnepanelen**

Ondergetekende notaris stelt vast dat er 9 zonnepanelen aanwezig zijn op het dak en dat deze het voorwerp uitmaken van een contract.

Het **fotovoltaïsch systeem**, bestaande uit zonnepanelen, het montagesysteem, de spanningsomvormers, de leidingen, het schakel- en meetbord en het monitoring systeem, evenals alle andere hiermee verband houdende zaken zoals onder meer een batterij aangebracht in en op de woning, **maken GEEN deel uit van de verkoop**.

De zonnepanelen blijven eigendom van de installateur, zijnde de Besloten vennootschap Clevernett, zijnde een dochteronderneming van Clever Solutions bv, te 8530 Harelbeke Kortrijksesteenweg 387, zoals werd gestipuleerd in het contract. De eigenaar van de woning krijgt het exclusieve gebruiksrecht voor de duur van het contract.

De geïnteresseerde kopers kunnen het contract raadplegen op de biddit-website.

De installateur van de zonnepanelen deelde aan ondergetekende notaris mee dat er voor de nieuwe eigenaar 3 opties zijn betreffende dit contract:

- De koper kan het contract overnemen; Hij wordt dan in de rechten en plichten gesteld van de verkoper.

- De koper kan de installatie in volle eigendom overnemen. In dat geval zal de installateur een voorstel doen voor een overnameprijs, in minnelijk overleg met de nieuwe eigenaar. Ondergetekende notaris geeft geen enkele garantie over de prijs waartegen deze overname kan gebeuren. De koper dient er verder zijn zaak van te maken, zonder verdere tussenkomst van de notaris.

- De koper kan beslissen noch het contract noch de installatie over te nemen, in dat geval zal er door de installateur een demontering van de zonnepanelen en de daarmee gepaard gaande volledige installatie plaatsvinden en zal de kostprijs (verbrekingsvergoeding) aangerekend worden aan de verkoper.

Ondergetekende notaris geeft geen garantie over de installatie, de toekomstige opbrengst of werking.

Op verzoek van de installateur werd een verslag van het onderzoek van de zonnepanelen afgeleverd door ACEG VZW op 16 maart 2026. De installatie werd **conform** bevonden met het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). Via de bijlagen geplaatst op [biddit.be](http://biddit.be) kan er kennis worden genomen van de inhoud van dit verslag door elke geïnteresseerde koper.

### **23.Rookmelders**

De koper wordt door de notaris gewezen op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders vanaf 1 januari 2020. Alle informatie kan worden teruggevonden op [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be).

Het verkochte goed beschikt NIET over rookmelders.

### **24.Geen mogelijkheid tot opschortende voorwaarde voor financiering**

De mogelijkheid om te bieden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering wordt inzake deze verkoop uitdrukkelijk uitgesloten.

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

### ***Toetreding***

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

### ***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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

##### Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder

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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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 verkoopvoorwaarden 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;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder 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 € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

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

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

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk

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

### ***Uitdrijving***

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

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

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

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

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

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

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€

- 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
  - Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
  - Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
  - Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
  - Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
  - Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
  - Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
  - Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
  - Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
  - Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
  - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
  - Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
  - Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
  - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
  - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven

- tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
  - Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
  - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen

enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

### ***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 verkoopvoorwaarden.

### **C. De definities**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een

- nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
  - De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
  - Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
  - De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
  - De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be 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 (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van VIJFTIG EURO (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL,**

opgesteld op mijn kantoor te Vilvoorde, op hogervermelde datum en vervolgens heeft ondergetekende notaris Ooms, deze akte getekend, en zal de minuut op haar kantoor in bewaring blijven.

*Afschrift afgeleverd zonder registratiereelaas overeenkomstig de geldende tolerantie artikel 172 W. Reg en in voorkomend geval art. 3.12.3.0.5. §1VCF*

volgen de handtekeningen VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE

