

Doss. 2250868

Ref. JVN

**Lastenkohier ver-  
koop Biddit**

Akte

Datum 04/05/2026

Bijlagen 0

RoG € 50,00

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG

OP VIER MEI

Voor mij, **Lauranne Rooman**, notaris met standplaats te Leuven, eerste kanton.

IS VERSCHENEN:

[...]

Hierna genoemd **de verkoper**.

De identiteit van de comparant wordt bevestigd en ge-  
waarmerkt aan de hand van het rijksregister van natuurlijke  
personen en haar identiteitskaart.

Elke verkoper, en door ondertekening van de processen-  
verbaal van toewijzing elke koper, verklaart dat hem geen  
beperking van het bestuur van zijn vermogen werd opgelegd  
en dat hij geen verzoek tot collectieve schuldenregeling  
heeft ingediend.

De verkoper heeft opdracht gegeven de hierna beschre-  
ven onroerende goederen openbaar te koop te stellen en de  
verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be aan  
te tekenen. De personen aan wie de te koop gestelde goe-  
deren zullen toegewezen worden, worden hierna genoemd **de  
koper**.

**A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

***Contactgegevens van het notariskantoor***

Notarissen Lauranne ROOMAN & An BERGHMANS, Diestse-  
straat 77 te Leuven

Telefoonnummer 016 22 16 87

e-mailadres *jana.vannieuwenhove.221981@belnot.be*

***Beschrijving van de te koop gestelde goederen***

Stad LEUVEN, achtste afdeling, KESSEL-LO, tweede afde-  
ling (24482):

Een **woning** met grond en aanhorigheden, gelegen  
Diestsesteenweg 203, gekadastreerd volgens kadastraal uit-  
treksel, minder dan één jaar oud, **sectie F, nummer 0236B3  
P0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van  
tweënvijftig centiare (52ca); (KI € 297,00)

In de laatste eigendomstitel werd dezelfde geografi-  
sche ligging en kadastrale beschrijving vermeld.

Hierna genoemd **de te koop gestelde goederen**.

***Oorsprong van eigendom***

[...]

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden  
enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen  
die door de wet als onroerend beschouwd worden door incor-  
poratie, 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.

### **WIJZE VAN VERKOPEN**

#### **Afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden**

In de bijzondere verkoopsvoorwaarden wordt afgeweken van de artikelen 15, derde lid, en 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden hierna, ten gevolge waarvan voormelde artikelen niet van toepassing zijn.

Op verzoek van de opdrachtgever wordt er geen premie toegekend aan de koper die als eerste een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDTWEEËNVEERTIGDUIZEND TWEEHONDERDVIJFTIG EURO (€ 242.250,00)**.

#### **Minimumbod**

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

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

De biedingen zullen aanvangen op maandag 8 juni 2026 om 14 uur.

De biedingen zullen gesloten worden op dinsdag 16 juni 2026 om 14 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **Ondertekening van het 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 te 3000 Leuven, Diestsestraat 77, op **maandag 22 juni 2026 om 14 uur**.

#### **Bezichtiging**

De te koop gestelde goederen zullen door de kandidaatkopers kunnen bezocht worden **elke zondag van 13u tot 14.30u en dit vanaf zondag 10 mei 2026 tot en met zondag 7 juni 2026, en elke dinsdag van 19u tot 20.30u en dit vanaf dinsdag 12 mei 2026 tot en met dinsdag 9 juni 2026**.

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

#### **Bindende kracht van de biedingen**

Door zijn bod verbindt elke bidder zich ertoe om de te koop gestelde goederen voor de door hem geboden prijs aan

te kopen. Nochtans heeft hij geen enkel verhaal indien de verkoop gestaakt wordt of de te koop gestelde goederen ingehouden worden. De verkoper behoudt zich het recht voor tot de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing de goederen niet te laten toewijzen zonder zijn beslissing te moeten motiveren.

#### ***Koopkosten***

De koper zal de kosten betalen overeenkomstig artikel 25 van het algemeen lastenkohier.

Indien de prijs niet hoger is dan dertigduizend euro wordt het kostenpercentage bepaald op tweeëntwintig procent (22,00 %).

#### ***Ontslag van inschrijving ambtshalve***

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt uitdrukkelijk ontslagen ambtshalve een inschrijving te nemen wat betreft de onkosten van de openbare verkoop.

#### ***Nalatigheidsintresten***

De rentevoet van de nalatigheidsintresten wordt bepaald op zeven procent.

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

De aanwijzing van lastgever moet gebeuren bij akte verleden voor de notaris die toegewezen heeft of bij gerechtsdeurwaardersexploot, uiterlijk op de vijfde dag na de toewijzing, en indien het geen werkdag betreft de eerstvolgende werkdag.

#### ***Opschortende voorwaarde***

De koper zal geen enkele opschortende voorwaarde kunnen inroepen. De enige mogelijke opschortende voorwaarden zijn degene die voortspruiten uit wettelijke en conventionele voorkoopplichten, die vermeld worden onder de lasten en voorwaarden hierna.

#### ***LASTEN EN VOORWAARDEN***

##### ***Hypothecaire toestand en pandrechten***

De verkoop geschiedt voor **vrij** van alle schulden en ontbindende rechtsvorderingen, en niet bezwaard door voorrechten, hypotheken en overschrijvingen.

De verkoper verklaart dat de roerende goederen die onroerend zijn door bestemming of aanhechting en, in voorkomend geval, de mee te koop gestelde roerende goederen, niet belast zijn met een pand of een eigendomsvoorbehoud.

##### ***Eigendomsoverdracht***

De koper wordt eigenaar van de te koop gestelde goederen op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

##### ***Ingenottreding***

De te koop gestelde goederen zijn **vrij van gebruik**. De koper zal het genot door het persoonlijk gebruik verkrijgen bij volledige betaling van de verkoopprijs en de onkosten.

### ***Nutsvoorzieningen***

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en andere *nutsvoorzieningen* 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.

### ***Belastingen***

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de te koop gestelde goederen worden door de koper gedragen vanaf de ingenottreding.

De koper zal samen met de prijs het prorata van de **onroerende voorheffing**, vanaf de datum van de ingenottreding tot het einde van het lopend kalenderjaar, betalen.

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.

### ***Staat van het goed - Gebreken***

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

### ***Grenzen - Oppervlakte***

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

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

### ***Gemeenheden en erfdienstbaarheden***

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens de te koop gestelde goederen en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, ter uitzondering van hetgeen hierna bepaald werd.

In een eigendomstitel van de verkochte goederen, [...], staat er onder meer letterlijk bedongen:

**"Bijzondere bepalingen.**

*In voormelde akte verleden op zeventwintig februari negentienhonderd vijftwintig, lezen we letterlijk wat volgt:*

***Erfdienstbaarheden.***

*In de akte verleden voor notaris De Bruyne van negentwintig januari negentienhonderd twintig is er bedongen.*

*De waterput en pomp zich bevindende op den eigendom lindenweg n° 12 den regenwaterput op den eigendom Diestschensteenweg n°195 en den gang beiden naar deze putten en pomp zijn gemeen tusschen de huizen Diestschesteenweg n° 195, 197, 199, 201 en 203 en degene Lindenweg nummers 8.*

*De afloop der regenwaters zal moeten blijven bestaan zoo en gelijk hij op heden plaats heeft.*

*De koopers zullen op hunne kosten hunne eigene huishoudelijke waters alsook degene welke zij moeten ontvangen van het aanpalende huis Diestschesteenweg n° 197, moeten afleiden met buizen naar de straat zonder enige hoegenaamde tusschenkomst der verkoopster.*

*De muren scheidende het verkochte huis van de aanpalende goederen zijn gemeen op hunne geheele lengte, hoogte en dikte.*

*Dat zij (de kopers) voor zichzelf en hun rechthebbenden en wel voor een termijn van vijftien jaar te rekenen vanaf heden (vijftwintig februari negentienhonderd vijvenzeventig) zich het recht onthouden het aangekochte goed geheel of gedeeltelijk tot drankslijterij te doen of te laten dienen."*

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 te koop gestelde goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

***Keuring van elektrische installaties***

De te koop gestelde goederen werden volledig gekeurd op basis van hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2, van boek 1 van

het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties bij proces-verbaal van 6 januari 2026, dat aan de koper zal overgemaakt worden, opgesteld door het keuringsorganisme ACA Vzw, te Meensesteenweg 338, 8800 Roeselare, waarin vastgesteld werd dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

**De verkoper verklaart sedert deze keuring geen wijzigingen te hebben aangebracht aan de elektrische installatie waardoor een nieuwe keuring nodig zou zijn.**

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat een nieuw controleonderzoek verplicht is na verloop van **25 jaar** sedert de vorige keuring.

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

De risico's met betrekking tot de te koop gestelde goederen 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.

#### Uitgevoerde bouw- en verbouwingswerken

##### **In de plaats stelling**

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper in alle rechten die hij had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de **tienjarige aansprakelijkheid** van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek).

##### **Verzekering**

De instrumenterende notaris heeft de verplichting het register bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid te raadplegen en het resultaat van deze raadpleging te vermelden in de akte. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het uitvoeringsbesluit dat de werking van het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

De verkoper verklaart dat deze verzekering niet van toepassing is omdat er geen werken werden uitgevoerd waarvoor de verplichte verzekering geldt, meer in het bijzonder omdat er de laatste tien jaar geen dergelijke werken werden uitgevoerd.

##### **Coördinatie van bouwwerken**

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten in de te koop gestelde goederen **geen** bouwwerken werden uitgevoerd na 1 mei 2001, waarvoor een **postinterventiedossier** moet opgesteld worden.

#### **GEWESTELIJKE REGLEMENTERING - VLAANDEREN**

##### **Ruimtelijke ordening**

De Stad Leuven beschikt over een goedgekeurd **plannen-**

**en vergunningenregister.**

De koper verklaart het stedenbouwkundig uittreksel betreffende de te koop gestelde goederen, minder dan één jaar voor vandaag verleend, hetzij 22 oktober 2025, ontvangen te hebben. Het vermeldt onder meer:

- uitgereikte bouwvergunningen, stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen voor **stedenbouwkundige handelingen: nihil**;

- meest recente stedenbouwkundige bestemming:

· **Woongebied** volgens gewestplan 'Origineel gewestplan Leuven' van 7 april 1977 (GWP\_02000\_222\_00023\_00001);

· **Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Leuven** volgens Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Leuven' van 28 juni 2019 (RUP\_02000\_212\_00192\_00001);

- werd een maatregel opgelegd als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (rechterlijke of bestuurlijke maatregel), of is een procedure tot het instellen van dergelijke maatregel hangende; alsook of de onroerende goederen het voorwerp uitmaken van een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel nog hangende is: nihil;

- **voorkooprecht: Geen publiekrechtelijk voorkooprecht;**

- verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het **verkavelen** van gronden: *nihil*;

- voorkeursbesluit of projectbesluit inzake **complexe projecten: nihil**;

- aanduiding als **watergevoelig openruimtegebied: nihil**.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten de te koop gestelde gebouwen opgericht werden voor 22 april 1962, zodat zij worden geacht vergund te zijn krachtens artikel 4.2.14, § 1, van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

De verkoper verklaart geen vergunningsplichtige constructies opgericht, verbouwingen uitgevoerd, noch handelingen gesteld te hebben en dat er bij zijn weten geen bouwovertradingen zijn in de te koop gestelde goederen.

De instrumenterende notaris verwijst de partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, betreffende de **vergunningsplichtige handelingen**.

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijk verkregen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper in kennis te zijn gesteld van de moge-

lijkheid om vooraf alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van de goederen op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw. De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie vermeld in het stedenbouwkundig uittreksel. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet dat er geen misdrijf zou zijn. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning noch omtrent de daaruit voortvloeiende rechten. Dat er voor de voormelde goederen een vergunning werd verleend impliceert niet dat de constructies op de voormelde goederen allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunningen. Zowel de constructies als de functie dienen vergund te zijn.

### ***Kaderdecreet Vlaamse Handhaving - Raadpleging Maatregelenregister***

De notaris consulteerde op **23 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.

### ***Onroerend erfgoed***

De verkoper verklaart dat de te koop gestelde goederen **niet** voorlopig noch definitief beschermd werden als archeologische site, noch als monument, noch als cultuurhistorisch landschap, noch als dorps- of stadsgezicht, noch als overgangszone, en niet opgenomen werden in een van de vastgestelde inventarissen van het onroerend erfgoed.

### ***Sanering van verontreinigde bodems***

1. De verkoper verklaart dat de grond die deel uitmaakt van de te koop gestelde goederen bij zijn weten **geen risicogrond** is, zoals bedoeld in artikel 2, 13°, van het bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart met betrekking tot deze grond **geen** weet te hebben van **bodemverontreiniging** die aanleiding zou kunnen geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

3. De verkoper legt het **bodemattest** voor met betrekking tot de grond die deel uitmaakt van de te koop gestelde goederen, afgeleverd door de OVAM op 25 oktober 2025, referentienummer 20250832645 waarvan de inhoud luidt:

#### ***2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST***

Deze grond is **niet opgenomen** in het **grondeninformatieregister**.

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

## 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund 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: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

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

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

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

De koper verklaart door de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing dat hij eerder op de hoogte gebracht werd van de inhoud van dit bodemattest.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het bodemdecreet werden toegepast.

### **Natuur en bos**

De verkoper verklaart dat de voormelde goederen **geen** deel uitmaken van een erkend natuurreservaat, niet het voorwerp hebben uitgemaakt van een natuurbeheersplan en niet kunnen beschouwd worden als **bos** zoals gedefinieerd in het bosdecreet.

### **Vlaamse Codex Wonen**

De verkoper verklaart dat de voormelde goederen een **woning** zijn zoals omschreven in artikel 1.3, § 1, van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart betreffende de voormelde goederen:

- dat ze niet werden opgenomen in de gewestelijke inventarissen van ongeschikt- en onbewoonbaarverkleerde woningen;

- dat ze niet werden opgenomen in een gemeentelijke inventaris van leegstaande of van verwaarloosde gebouwen en woningen;

- dat er hem geen waarschuwing van gebrekkige kwaliteit werd gegeven;

- dat ze niet overbewoond werden verklaard;

- dat ze niet onderworpen werden aan het sociaal beheer van woningen;

- dat er geen vordering of veroordeling op rust zoals voorzien door artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen;

- dat er geen conformiteitsattest werd afgeleverd noch geweigerd.

De verkoper verklaart dat de voormelde goederen als **één wooneenheid** moeten beschouwd worden. De koper wordt er op gewezen dat de opdeling in meerdere wooneenheden slechts toegelaten is na het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De koper erkent door de ondertekening van de akte van toewijzing op de hoogte te zijn van het bestaan van een **verzekering gewaarborgd wonen**, waarvan de voorwaarden te vinden zijn op de internetsite: [www.verzekering-gewaarborgdwonen.be](http://www.verzekering-gewaarborgdwonen.be).

De instrumenterende notaris heeft het register van **herstellvorderingen** geraadpleegd overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen. Het register vermeldt **geen** informatie betreffende de voormelde goederen.

#### ***Stookolietank***

De verkoper verklaart dat er **geen stookolietank** in de te koop gestelde goederen aanwezig is.

#### ***Zonnepanelen***

De verkoper verklaart dat er op de te koop gestelde gebouwen **geen zonnepanelen** aanwezig zijn.

#### ***Rioleringsplan***

De te koop gestelde goederen zijn volgens **zoneringsplan riolering** gelegen in *centraal gebied*.

#### ***EnergiePrestatieCertificaat***

De koper erkent voor de ondertekening van het procesverbaal van toewijzing kennis gekregen te hebben van het **energieprestatiecertificaat (EPC)** betreffende de voormelde goederen, opgesteld door energiedeskundige Jorik Dylan Steurs op 9 januari 2025 met unieke code 20250109-0003493327-RES-1 en met label C.

#### ***Asbestinventaris***

Op de te koop gestelde goederen bevinden zich een of meer toegankelijke constructies gebouwd vóór 2001 zoals ge-

definieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest gedagtekend van 21 januari 2025, met als unieke code 20250121-000274.000, waarvan de samenvattende conclusie als volgt luidt:

*asbestveilig (maar niet asbestvrij): 3 asbestmaterialen (zorgvuldig te beheren) - 0 beperkingen - 0 uitsluitingen.*

De koper wordt geacht vóór het verlijden van het proces-verbaal van toewijzing op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

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:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing aan de koper worden overhandigd.

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

#### ***Overstromingsgebieden en risicozones***

Volgens het **overstromingsrapport** afgeleverd in uitvoering van het decreet betreffende het integraal waterbeleid zijn de te koop gestelde goederen:

- niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of oeverzone;
- niet gelegen in een signaalgebied;

en hebben ze een perceelscore (P) van **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering) en een gebouw-score (G) van **B** (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

Volgens de kaartafdruk opgesteld in uitvoering van de verzekeringswet zijn de te koop gestelde goederen **niet** gelegen in een **risicozone voor overstromingen**.

#### ***Inlichtingen verstrekt door het gemeentebestuur***

Buiten de reeds hierboven vermelde inlichtingen, antwoordde de Stad Leuven bij schrijven van 22 oktober 2025

niet of negatief op de door de instrumenterende notaris gestelde vragen.

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

### ***Toetreding***

Artikel 2. De online verkoop op 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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- 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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere 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 worden zoals aangekondigd op de website.

## ***Biedsystemen***

### Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene 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 laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders 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 de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

#### ***Weigering ondertekening het proces-verbaal 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 instru-

menterende 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:

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** (tien procent) van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** 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 € 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%** (tien procent) van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

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

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 van het gerechtelijk wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op [bidbit.be](http://bidbit.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 nieuw Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle **inschrijvingen**, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### ***Uitdrijving***

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

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

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

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring (aanwijzing van lastgever) 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 (Commandsverklaring)***

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 borggen 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 nieuw 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 koper.

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.

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), 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 vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend 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 vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

***Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper***

Artikel 25bis. 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 verdeelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abbatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of 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.

#### ***Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de verkoper***

Artikel 25ter. De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

#### ***Schuldvergelijking***

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

### ***Nalatigheidsinteresten***

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

### ***Sancties***

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het te koop gestelde 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 con-

signatie 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. 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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.

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

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

#### ***Machten van de lasthebber***

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meer 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**

**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 verkoop verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

**De koper:** degene aan wie het goed wordt toegewezen.

**Het goed, de goederen of de te koop gestelde goederen:** het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en dat of 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 bid-dit.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.

[...]

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN** (wetboek diverse rechten en taksen): Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Lauranne Rooman.

#### WAARVAN AKTE

Opgesteld en verleden te Leuven, in mijn kantoor.

De verschijner verklaart het ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op 23 april 2026, deze voorafgaande mededeling als voldoende tijdig te aanzien en er kennis van genomen te hebben. Nadat de akte werd voorgelezen in de mate bepaald door het vierde lid van artikel 12 van de Organieke wet Notariaat en volledig toegelicht, ondertekende de verschijner met mij, notaris.