

Rep.nr.: 2026/ _____

LC/00-01-4342/001

Reg.bel.(Vlabel):

Reg.bel.(Federaal):

Bijlage:

R.O.G.:

EENVORMIGE VERKOOPSVORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Het jaar tweeduizend zesentwintig.

Op twee september.

Ga ik, **Gerrit LYBAERT**, geassocieerd notaris te Willebroek, die mijn ambt uitoefen in de vennootschap "Hilde Verholen & Gerrit Lybaert, geassocieerde notarissen", met zetel te 2830 Willebroek, Fabrieksstraat 17, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

...(er wordt weggelaten)...

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Hilde Verholen en Gerrit Lybaert, geassocieerde notarissen

Fabrieksstraat 17

2830 Willebroek

03 866 61 00

info@vlnot.be

Beschrijving van het goed

GEMEENTE WILLEBROEK – eerste afdeling

Een woning met aanhorigheden op en met grond gelegen **Appeldonkstraat 208**, gekend volgens titel onder wijk A, nummer 347/v/2, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger onder Sectie A, nummer **0347V2P0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zes are vijfenzeventig centiare (6a 75ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierhonderdzestien euro (€ 416,00).

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. Eventuele roerende goederen die zich nog in de woning zouden bevinden, zijn inbegrepen in deze verkoop.

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

...(er wordt weggelaten)...

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderd tachtig duizend euro (€ 180.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 5 oktober 2026 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 13 oktober 2026 om 13.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na (voor zover van toepassing) goedkeuring van de provincieraad met de toewijzing, en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op maandag 26 oktober 2026 om 11.00 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden ofwel na afspraak met het kantoor van ondergetekende notaris door het afhalen van de sleutel op het kantoor vanaf maandag 14 september 2026 tot het sluiten van de biedingen ofwel zonder afspraak (rechtstreeks ter plaatse) op dinsdag 29 september van 17.00 tot 18.00 uur en dinsdag 6 oktober van 17.00 tot 18.00 uur.

Publiciteit

De publiciteit zal een aanvang nemen op 3 september 2026.

Geen instelpremie

De koper zal, in afwijking van artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden, geen recht hebben op een instelpremie.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Het goed is thans vrij van gebruik.

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. 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 verkoper of eventuele derden, die zonder titel het goed betrekken, dienen het goed te ontruimen en ter beschikking te stellen van de koper vanaf de betekening van de toewijzing, op straffe daartoe te worden gedwongen door een gerechtsdeurwaarder die daartoe is gevorderd, desnoods met behulp van de openbare macht. De uitdrijving en alle mogelijke kosten van uitdrijving zijn ten laste van de koper. Om de onwillige bewoners

uit te drijven kan aan de koper een grosse van het proces-verbaal van toewijzing samen met de verkoopvoorwaarden afgeleverd worden.

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.

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 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.

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.

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op het goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

De 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.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water en 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. Desgevallend dient de koper nieuwe tellers te laten plaatsen.

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 verkoper voor het lopende jaar.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende 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 eigendomstitel van de verkoper maakt geen melding van of verwijst niet naar enige erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden.

De verkoper verklaart echter wel dat in een voorgaande eigendomstitel, met name een akte verleden door notaris Joseph Janssens te Willebroek, met tussenkomst van notaris Andre Huybrechs te Willebroek, op 13 april 1954, waarin op zijn beurt wordt verwezen naar een akte verleden door notaris Robert Peeters te Willebroek op 20 april 1920, melding wordt gemaakt van het volgende:

“Aangaande voormelde erfdienstbaarheden is er alhier wel uitdrukkelijk gevoorwaard, dat den bornput staande tusschen den bij dezen verkoochten eigendom en den aanpalenden eigendom thans toehoorende aan den heer Louis Alewaeters, tusschen deze twee eigendommen gemeen is en ten gemeenen koste zal moeten onderhouden worden.

In een nota opgenomen door de gezworen landmeter, heer Jan Talboom voornoemd, in dato acht en twintig januari laatst, leest men ondermeer letterlijk wat volgt:

Erfdienstbaarheden.

Lot één heeft recht van uitweg over een breedte van een meter, dertig centimeter, langs de eigendommen van Himschoot-Van Bosch en Verschaeren, ingevolge een akte verleden voor notaris Van Reeth op achttien maart negentienhonderd twintig.

De scheimuur tussen de woning van lot één en lot twee is gemeen.

Het raam in de bergplaats van lot één, welk zich geeft op lot twee, moet dichtgemetseld worden op Kosten van de koper van lot één, binnen de maand van de toewijzing.

De scheimuur tussen lot twee en het aanpalend huis, nr. 202, is vollen eigendom van den aanpalenden eigenaar, de muur is overgebouwd.

De koper van lot twee zal het bestaan van het Appeldonkwegje moeten gedogen, zoals dit beschreven is in den atlas der buurtwegen.

Voor toelating tot bouwen op lot twee, zal de koper zich moeten gedragen naar al de eisen der bevoegde overheden, zonder enig verhaal tegenover de verkopers. ”

De koper wordt dienaangaande door de verkoper gewezen op het opmetingsplan opgemaakt door landmeter Stan De Schutter de dato 4 april 2008 waarop voormeld recht van uitweg in het voordeel van het hierboven beschreven goed staat afgebeeld in het blauw.

De verkoper verklaart echter dat zij bij beslissing van de Provincieraad de dato 27 november 2008 haar **akkoord** heeft verleend met de **afschaffing** van voormelde erfdienstbaarheid (*i.e.* het recht van uitweg aangeduid in het blauw op voormeld opmetingsplan). Zij verklaart bovendien dat voormeld recht van uitweg de facto niet wordt uitgeoefend gelet op de bebouwing van het lijdend erf, met name perceel 347E3P0000 (de woning Appeldonkstraat 212).

De koper wordt erop gewezen dat de achterliggende voetweg nummer 44 (zoals afgebeeld op voormeld opmetingsplan) wel nog van toepassing is en op heden de ‘Appeldonkweg’ betreft.

Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige vrijwaring van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden.

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

De 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.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Stedenbouwkundige informatie – Ruimtelijke ordening

Algemeen

De koper zal zich moeten schikken naar alle stedenbouwkundige voorschriften en andere, door de bevoegde overheden uitgevaardigde of nog uit te vaardigen voorschriften. De koper zal er zijn persoonlijke zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper, in geval van uitbreiding van of wijzigingen aan het onroerend goed.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de bepalingen van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de dato 15 mei 2009, waarin de werken en

handelingen die niet zonder een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen mogen worden uitgevoerd of verricht, worden opgesomd.

Stedenbouwkundig uittreksel

Ondergetekende notaris verklaart, zoals blijkt uit de brief van de Gemeente Willebroek van 24 februari 2026, dat deze gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat deze een stedenbouwkundig uittreksel heeft afgeleverd.

De koper zal een digitaal exemplaar van het stedenbouwkundig uittreksel ontvangen bij de toewijzing.

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, bij toepassing van artikel 5.2.1 § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat, zoals blijkt uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de bevoegde diensten van voormelde Gemeente Willebroek op 24 februari 2026, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypotheccair getuigschrift:

1. voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen werd(en) afgeleverd.

Constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw worden onweerlegbaar vermoed vergund te zijn.

Uit de kadastrale legger blijkt dat de woning werd opgericht tussen het jaar 1900 en 1918.

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed als volgt is: 'woongebied' en 'milieubelastende industrieën' volgens het Gewestplan Mechelen de dato 5 augustus 1976.

Het goed is tevens gelegen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) 'RUP 2 Willebroek Noord Driesblokstraat' de dato 1 januari 2012 met als bestemming 'zone voor woningbouw'.

3. het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke orderingsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

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

5. er voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6. voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit in het kader van artikel 62, 2° van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

7. voorschreven onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Uit bovenvermeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt tevens het volgende:

“Onbewoonbare- en Ongeschikte Woning

Beschrijving: Woning op eengezinswoning

Adres: Appeldonkstraat 208, 2830 Willebroek”

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

2. Bodemtoestand

Geen risicoground

De verkoper verklaart dat er bij zijn weten op / in het goed, voorwerp van deze overdracht, geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006 (hierna het “Bodemdecreet”) en dat het goed bij zijn weten dus **geen risicoground** is.

De notaris verklaart dat uit het hierna vermelde bodemattest en het stedenbouwkundig uittreksel evenmin is gebleken dat op het goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

Uit het stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat er voor het goed / de grond geen milieuvergunningen, omgevingsvergunningen voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit, of milieumeldingen bekend zijn.

Bodemattest

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) heeft op 20 mei 2026 een bodemattest met betrekking tot voorschreven goed afgeleverd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Volgens de gemeentelijke inventaris zijn of waren op deze grond geen risico-inrichtingen aanwezig. De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 19.04.2023 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. U vindt meer informatie op <https://ovam.vlaanderen.be/hoe-interpreteren>.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 19.04.2023

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek - Meststofzouten. De Wille NV, Appeldonkstraat, 2830 Willebroek,

OVAM dossier 717

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Verklaring van de verkoper

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade aan de koper of aan derden kan berokkenen, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Vaststellingen en inlichtingen door de notaris

Op grond van voormeld bodemattest, de verklaringen van de verkoper en het stedenbouwkundig uittreksel bevestigt de notaris dat alle bepalingen van Hoofdstuk VIII ("Overdrachten") van het Bodemdecreet werden nageleefd.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit bodemattest niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van hetzelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven, zelfs al werd er geen saneringsverplichting aan de verkoper opgelegd naar aanleiding van deze overdracht.

3. Recht van voorkoop, voorkeur en/of wederinkoop

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn beste weten niet het voorwerp uitmaakt van een wettelijk of decretaal recht van voorkoop, voorkeurrecht en/of wederinkoop, met uitzondering van een voorkooprecht in het voordeel van de **NV 'De Vlaamse Waterweg'**, zoals tevens blijkt uit de opzoeking die ondergetekende notaris via het e-voorkooploket heeft verricht.

De verkoper verklaart tevens dat hij nooit een conventioneel recht van voorkoop, voorkeur en/of wederinkoop met betrekking tot het goed heeft toegestaan en dat hij geen kennis heeft van het bestaan van dergelijk recht dat desgevallend door een rechtsvoorganger zou zijn toegestaan en op heden nog van toepassing zou zijn.

De verkoper verklaart tenslotte dat hij nooit een optie tot aankoop van het goed of enig ander optierecht met betrekking tot het goed aan een derde heeft toegestaan.

4. Overstromingsgebied – Codex Integraal Waterbeleid

1. Ondergetekende notaris verklaart bij toepassing van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen dat uit een opzoeking gedaan via "Waterinfo.be" de dato 26 juni 2026 is gebleken dat voorschreven goed **niet** gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Ondergetekende notaris verklaart bij toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 dat uit diezelfde opzoeking tevens gebleken is dat het goed:

- gekenmerkt wordt met perceelscore (**P-score**) **D** en gebouwscore (**G-score**) **D**, waarbij wordt gespecificeerd dat het goed:

- **gedeeltelijk** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- **niet** gelegen is in overstromingsgevoelig gebied fluviaal;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;

- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

Waarbij de volgende scores de hierna vermelde betekenis hebben:

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

C: kleine kans op overstromingen

D: middelgrote kans op overstromingen

3. De verkoper verklaart dat het onroerend goed naar zijn beste weten nooit overstroomd is en **wel** gelegen is in van nature overstroombaar gebied.

De koper wordt erop gewezen dat het perceel een D-score heeft (middelgrote kans op overstromingen onder de huidige weersomstandigheden). De koper wordt erop gewezen dat dit tot gevolg kan hebben dat het goed, ondanks de bestemming als woning (mogelijk) niet of slechts onder strenge voorwaarden in aanmerking komt voor bebouwing of verbouwing.

5. Onteigening – Rooilijn – Inneming

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enige planbatenheffing, noch van enige onteigeningsmaatregel(en), noch getroffen is door een rooilijn en evenmin belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van enige privaat- of publiekrechtelijke instantie dan wel enige andere derde.

6. Onroerend Erfgoed

De verkoper verklaart dat het goed **niet** is opgenomen in de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris landschappelijk erfgoed. De verkoper verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen en geen kennis te hebben van enig openbaar onderzoek gevoerd overeenkomstig de artikelen 4.1.3. en 4.1.4. van het Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege enige bevoegde overheid om het goed in een inventaris op te nemen.

De verkoper verklaart dat het goed **niet** voorlopig of definitief werd beschermd overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen en geen kennis te hebben van een openbaar onderzoek gevoerd overeenkomstig artikel 6.1.7. van het Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed te beschermen als onroerend erfgoed.

Ondergetekende notaris verklaart dat het voorgaande tevens blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld.

7. Leegstand – verwaarlozing – ongeschiktheid – onbewoonbaarheid

De verkoper verklaart dat het goed:

- **niet** is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- **niet** is opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen;

- **wel** is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen;

- **niet** is opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart dat de verkochte woning **ongeschikt en onbewoonbaar** is verklaard ingevolge besluit van het college van burgemeester en schepenen van de Gemeente Willebroek de dato **28 juni 2022**, zoals tevens wordt bevestigd in bovenvermeld stedenbouwkundig uittreksel.

Met betrekking tot voorschreven goed werd een conformiteitsonderzoek uitgevoerd door het Agentschap Wonen Vlaanderen afdeling Antwerpen uitgevoerd op 15 maart 2022 en werd een technisch verslag opgemaakt, waaruit bleek dat er onder andere verschillende gebreken waren van categorie I, II en III, zodat de woning niet aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen voldeed.

Voormeld technisch verslag ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris. De koper zal een digitaal exemplaar van voormeld technisch verslag ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De instrumenterende notaris zal binnen een termijn van dertig (30) dagen te rekenen vanaf de toewijzing de inventarisbeheerder in kennis stellen van de overdracht via het daartoe bestemde en door partijen ondertekende formulier.

De verkoper verklaart dat op het onroerend goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

De koper zal de verkoper uitdrukkelijk ontlasten van elke mogelijke aansprakelijkheid, van welke aard of op welke grond dan ook, inzake voormelde onbewoonbaarverklaring en zal verzaken aan elke mogelijkheid van verhaal op of vrijwaring van de verkoper dienaangaande.

De koper wordt gewezen op de (eventuele) verplichting, voor zover en in de mate dit vereist is door enige wet, enig decreet, enig uitvoeringsbesluit of enig ander reglementair voorschrift, om zelf alle werken uit te voeren die nuttig en/of noodzakelijk zijn teneinde het goed te kunnen laten schrappen uit de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen, en dit volgens de daartoe voorgeschreven procedure.

8. Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos, zoals opgenomen in artikel 3 van het Bosdecreet. Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Na ingelicht te zijn over artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper bevestigd dat het goed niet valt onder de voorschriften van het Bosdecreet.

9. Natuurbehoud – Natuurbeheerplan

De verkoper verklaart dat het goed niet valt onder de toepassing van het Natuurdecreet.

10. KLIM (Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van eventuele boven- en/of ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties.

De koper zijn aandacht wordt gevestigd op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (“KLIM”) (www.klim-cicc.be) na te gaan of er zich op het verkochte goed ondergrondse of bovengrondse leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaandelijk aan de uitvoering van werken met betrekking tot het goed.

Uit nazicht van voormelde KLIM – website blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van bepaalde privaot- of (semi-) publiekrechtelijke instanties die aangesloten zijn aan voormelde databank.

11. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen – maatregelenregister

Ondergetekende notaris heeft overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen voorafgaandelijk dezer het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, geraadpleegd. Dit register omvat informatie omtrent herstellvorderingen (voortvloeiende uit een strafrechtelijke procedure) inzake woningkwaliteit.

Volgens deze consultatie bevat het register van herstellvorderingen geen informatie over het bij deze verkochte goed.

Ondergetekende notaris heeft overeenkomstig artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving voorafgaandelijk dezer het maatregelenregister geconsulteerd.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed.

12. Conformiteitsattest

De verkoper verklaart dat voor het goed **geen conformiteitsattest** werd aangevraagd of afgeleverd.

Met dit attest kan een verhuurder aantonen dat de woning niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoet aan de gewestelijke woonnormen. Partijen verklaren ingelicht te zijn dat het ter beschikking stellen of verhuren van een ongeschikte of onbewoonbare woning strafbaar is.

Voor zover de koper de intentie zou hebben om het goed ooit te verhuren, wijst de notaris erop dat het raadzaam en/of verplicht is (afhankelijk van het gemeentelijk reglement) om voorafgaandelijk enige verhuring van een woongelegenhed, een conformiteitsattest aan te vragen aan de gemeente/stad, waarin bevestigd wordt dat dit goed voldoet aan de door de Vlaamse overheid vastgestelde kwaliteitsnormen.

De koper kan via volgende website <https://www.wonenvlaanderen.be/lokale-besturen/het-conformiteitsattest-verplichten-de-geldigheid-ervan-beperken> de reglementering die geldt in de gemeente / stad waarin het verkochte goed gelegen is, raadplegen.

13. Planbatenheffing

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

TECHNISCHE BEPALINGEN

Postinterventiedossier

Op vraag van de minuuthoudende notaris of er voor het onroerend goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt

hij dat er aan het onroerend goed sinds 1 mei 2001 geen werken door één of meerdere aannemers werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Elektrische installaties

De verkoper 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 18 maart 2026 werd door Atlas Contrôle vzw vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. De koper ontvangt een digitaal exemplaar van het proces-verbaal bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

Na afloop van een termijn van achttien (18) maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Energieprestatiecertificaat (EPC)

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is in de zin van het Energiedecreet en het Energiebesluit.

De verkoper verklaart dat met betrekking tot het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Ahmindach Nabil, erkend energiedeskundige type A, op datum van 18 maart 2026, met vermelding van certificaatnummer 20260318-0003826986-RES-1, met een berekend energieverbruik / energiescore van **587 kWh/m² per jaar (Label F)**, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.

Het energieprestatiecertificaat is een louter informatief document. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.

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

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

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

Renovatieverplichting residentiële gebouwen

Vanaf 1 januari 2023 geldt er een renovatieplicht voor residentiële gebouwen / residentiële gebouweenheden volgens artikel 9.3.4 tot 9.3.6 van het Energiebesluit.

Elke koper van een woning is er op grond van de geldende energieregelgeving bijgevolg toe gehouden om ervoor te zorgen dat het goed uiterlijk binnen zes (6) jaar na de ondertekening van de authentieke aankoopakte minstens het energieprestatieniveau ‘label D’ behaalt en dat een nieuw energieprestatiecertificaat met betrekking tot het goed wordt opgemaakt waaruit dit blijkt.

Voor verdere informatie: <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er in / op het onroerend goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Asbestinventarisatieattest

Het goed betreft een toegankelijke constructie, zoals gedefinieerd in artikel 3, §2, 9°, van het Decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, die werd opgericht vóór 2001.

De verkoper beschikt met betrekking tot het verkochte goed over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20260427-000077.000, opgemaakt door de heer Ahmindach Nabil op 27 april 2026.

Dit attest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris zodat de koper op de hoogte wordt gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest voor hij zijn biedingen heeft uitgebracht.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Niet-asbestveilig**.

“Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 Asbestmaterialen

2 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

2 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren”

De verkoper verklaart dat er sinds de datum van voormeld attest geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand sindsdien ook 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.

Rookmelders – Branddetectiesysteem

De verkoper verklaart dat in de verkochte woning **geen** rookmelders geplaatst zijn.

Zonnepanelen – Fotovoltaïsche installatie

De verkoper verklaart dat het goed niet is uitgerust met zonnepanelen.

Verwarmingsaudit

Ondergetekende notaris heeft de aandacht van partijen gevestigd op de reglementering die van toepassing is in het Vlaams Gewest in verband met de verwarmingsaudit, met name het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006, zoals gewijzigd bij Besluit van 12 september 2008, betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de centrale verwarming van gebouwen en/of voor de aanmaak van sanitair water, zoals door partijen erkend.

De koper dient van de verplichte (periodieke) controle zoals voorzien in voormeld besluit, zijn eigen zaak te maken, zonder verhaal ten aanzien van de verkoper.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de 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 of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, rekening

houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de 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 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 bieder 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 bieder(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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder 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 bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden 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,

interessen, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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

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

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50 %), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma vijfenvijftig procent (19,55 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma veertig procent (18,40 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma zestig procent (17,60 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 vijftentwintig 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 nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn

van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clauses 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 clauses 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 clauses 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, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

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

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

Partij verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 6 augustus 2026.

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