LASTENKOHIER OPENBARE VERKOOP VIA BIDDIT [redacted]
GEEN VOORKOOPRECHT

HET JAAR **TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG**.
Op **zes augustus**.
Wordt er door Ons, Meester **Ingmar DE KEGEL**, notaris te Beersel, houder der minuut, met tussenkomst van Meester **Isis VERMANDER**, notaris te Wuustwezel, die het notarisambt uitoefent in de besloten vennootschap "AGORA notarissen", [redacted]

Overgegaan tot het **opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

[redacted]

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:
A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen – versie van **7 november 2025**;
C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.
D. De volmachten.

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor
Notaris Ingmar De Kegel
Beerselsestraat 63 bus 1
1651 Beersel (Lot)
Tel.: 02 331.02.22 en 0478 47 36 79
pub@notariaatbeersel.be

Artikel 1. Beschrijving van het goed

11324 GEMEENTE BRASSCHAAT, vierde afdeling, Brasschaat

In een woning op en met grond en aanhorigheden, bestaande uit een gelijkvloers en twee verdiepingen, gestaan en gelegen te **Brasschaat (voorheen Brasschaat), Bredabaan 310**, volgens titel gekend sectie D nummer 666/E/2 voor een grootte van tweehonderd en tien vierkante meter (210 m²) en thans ten kadaster gekend sectie D nummer 666E2P0000 voor eenzelfde oppervlakte:

1. Het appartement op het gelijkvloers, gekend onder nummer *D666E2P0001 / A.GV/G1*, bestaat uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: hal, WC, berging, ruimte centrale verwarming, garage, wachtkamer, praktijk- en werkruimte met bureau, berging-wasplaats en het exclusief genots- en gebruiksrecht van de tuin.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfendertig/honderdsten (35/100sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: achthonderd tachtig Euro (€ 880,00).

2. Het duplex-appartement op de eerste en tweede verdieping, gekend onder nummer *D666E2P0002 / A.1.2*, bestaande uit:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- traphal met trap, verder op de eerste verdieping: overloop met trap naar de tweede verdieping, WC, living-woonkamer, keuken, wasplaats en veranda
- op de tweede verdieping: overloop, WC, drie slaapkamers en badkamer.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfenzestig/honderdsten (65/100sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend driehonderd zestig Euro (€ 1.360,00).

Metingsplan

Zoals de grondoppervlakte van voorschreven goed afgebeeld staat op een metingsplan opgemaakt door de heer Walter De Winter, landmeter te Brasschaat, op 29 februari 1984 [redacted]

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

Basisakte

Betrekkelijk voorschreven goed werd een basisakte opgesteld door notaris [redacted]

Op 5 december 2018 werd een proces-verbaal van vrijwillige ontbinding en vereffening opgesteld door [redacted] teneinde een eind te stellen aan de bestaande vereniging van mede-eigenaars door

vereniging van alle aandelen in één hand overeenkomstig artikel 577-12 van het Burgerlijk Wetboek.

De dertigjarige hypothecaire staat onder referte [redacted] maakt geen melding van een randvermelding en/of overschrijving dienaangaande.

De verkopers geven geen enkele garantie omtrent de rechtsgeldigheid van voorschreven basisakte en/of de gemaakte opsplitsing, gezien de kavels 1 en 2 onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn qua verwarming en nutsvoorzieningen, alsmede het feit dat de bouwvergunning de dato 10 april 1985 werd afgeleverd voor het "bouwen van een woning met artsenpraktijk".

De toewijzeling(en) zullen hiervan verder hun eigen zaak dienen te maken, zonder enig verhaal en/of verantwoordelijkheid van de notarissen en/of de verkopers.

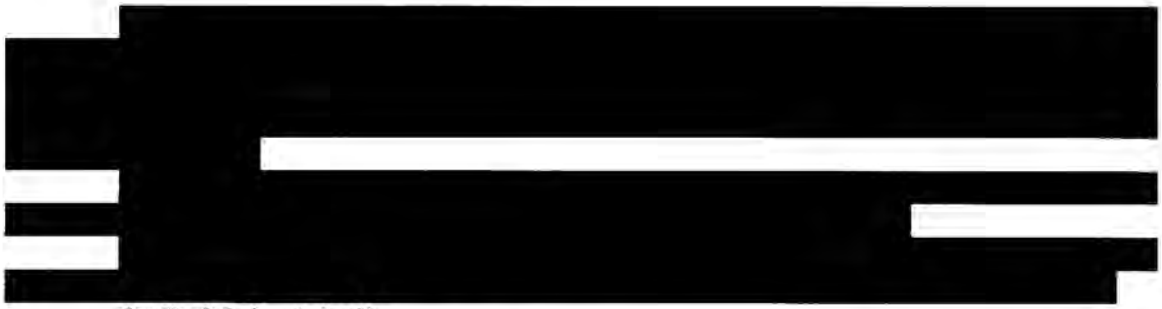
Er werd geen conformiteitsattest aangevraagd, noch afgeleverd door de Gemeente Brasschaat.

Regeling betreffende de aanwezige roerende goederen bij toewijs

Indien er zich nog goederen zouden bevinden in de woning op het ogenblik van de ingenottreding door de toewijzelingen van het eigendom, dan zullen zij deze mogen behouden aangezien deze mee inbegrepen zijn met de verkoop, of in voorkomend geval zelf dienen in te staan voor het weghalen en opruimen van deze goederen, dit alles op hun kosten en zonder enig verhaal hoe dan ook tegenover de verkopers. Dit alles onverminderd de rechten die derden in voorkomend geval kunnen laten gelden op deze goederen.

De verkopers geven in geen enkel geval enige garantie omtrent de aanwezigheid van bepaalde roerende goederen die nog aanwezig zouden zijn op het ogenblik van de ingenottreding door de toewijzelingen van het eigendom en welke eventueel nog aanwezig zouden geweest zijn tijdens de bezichtigingen van het goed.

[redacted]



Artikel 2. Instelprijs

Voor deze verkoop zal er gebruik gemaakt worden van een instelprijs overeenkomstig artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

De instelprijs wordt bepaald op **tweehonderd vijfennegentigduizend Euro (€ 295.000,00)** en zal vermeld worden in de publiciteit.

Artikel 3. Minimumbod

Het minimum bod 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.

Artikel 4. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 28 september 2026 om 14.00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 6 oktober 2026 om 14.00 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.

Artikel 5. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, op **woensdag 14 oktober 2026 om 14.00 uur.**

Artikel 6. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zondag van 10.00 uur tot 13.00 uur** en dit vanaf zondag 23 augustus 2026 tot en met zondag 4 oktober 2026. Er is geen bezichtiging op zondag 6 september 2026 (*Dorpsdag*).

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

Bekendmaking van de verkoop

Met het oog op de bekendmaking van de openbare verkoop werden de volgende maatregelen genomen:

1) het plaatsen van een 'te koop'-bord aan het goed;

2) Aankondigingen met beschrijving en foto's opgenomen op www.biddit.be, www.immoweb.be, www.notaris.be, www.notariaatbeersel.be, en eventueel in nationale en/of regionale dag- of weekbladen, namelijk de Mediahuis groep.

Artikel 7. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing zal **niet** kunnen plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

De notaris vestigt de aandacht van de koper op het belang reeds vóór de toewijzing het nodige te doen voor het verkrijgen van een hypothecair krediet.

Artikel 8. Eigendomsoverdracht

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

Artikel 9. Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het goed vrij van gebruik is.

De koper zal het genot van het verkochte goed pas verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, doch evenwel niet vóór 1 december 2026.

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

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

Artikel 10. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De vestiging van conventionele voorkooprechten moet worden beschouwd als een afzonderlijke overeenkomst, onafgezien of deze al dan niet werden opgenomen in een huurovereenkomst of enige andere overeenkomst.

Een dergelijk conventioneel voorkooprecht kan nooit als zakelijk recht worden beschouwd en is derhalve niet tegenwerpelijk aan derden.

Een dergelijk conventioneel voorkooprecht is dus ook niet tegenstelbaar aan de beslagleggende schuldeiser, noch aan de gebeurlijke koper van het desbetreffende goed.

Artikel 11. 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.

De koper(s) zullen alle rechten en verplichtingen overnemen van de verkoper met betrekking tot de eventuele tienjarige aansprakelijkheid .

De verkopers verklaren:

- geen beroep te hebben gedaan op de tienjarige aansprakelijkheid;
- geen werkzaamheden te hebben laten uitvoeren die onderworpen zijn aan een vergunning die na 1 juli 2018 werd afgeleverd.

Artikel 12. Grenzen – Oppervlakte

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

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

Artikel 13. Bijzondere voorwaarden – erfdienstbaarheden en mandeligheden

Het goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare of onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in hun voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat er geen mandeligheid verschuldigd blijft.

De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de eigendomstitel.

In de akte [redacted] staat letterlijk het volgende vermeld: "...*De geruilde goederen worden aan elk der overnemers respectievelijk toebedeeld en overgedragen met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen, ook al zijn ze niet bekend. ...*".

Verder verwijzen de verkopers naar de erfdienstbaarheden opgenomen in de basisakte [redacted]

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten, er geen andere bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft verleend. De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

Artikel 14. Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Artikel 15. 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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Artikel 16. 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.

Artikel 17. Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Artikel 18. 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.

Artikel 19. Ruimtelijke ordening

Algemeenheden

De koper zal zich moeten onderwerpen aan al de voorschriften, overheidsbesluiten en urbanisatiebepalingen aangaande goedkeuring en toelating tot bouwen, vaststellen van rooi- en bouwlijnen, aard der op te richten gebouwen, onteigening en alle andere verplichtingen van welke aard ook. De koper heeft ter zake geen enkel verhaal tegen de verkoper, zo voor weigering van toelating tot bouwen, verlies van grond of om welke reden ook.

De verkoper verklaart dat alle toelatingen en vergunningen werden bekomen voor de door hem opgerichte gebouwen, alsook aangebrachte verbouwingen en verbeteringen, behoudens hetgeen hierna wordt vermeld. Hij verklaart dat bij gebrek aan een omgevingsvergunning of een recent stedenbouwkundig attest, geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het overige van dit perceel te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De notaris vestigt de aandacht van de koper op het feit geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "VCRO" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Inlichtingen

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper erop dat het besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009, houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en aangehaald als de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009, van toepassing is op de huidige verkoping.

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals blijkt uit 1° het stedenbouwkundig uittreksel van de **gemeente Brasschaat** van **26 juni 2026** én ; 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat:

1) voor het goed geen bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning werd uitgereikt, behoudens: "...

- Stedenbouwkundige vergunning 'het bouwen van een handelzaak met unifamiliale woonst'
Dossier: 11008_1965_241
Gemeentelijk dossier: 1965/B/046
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 23/03/1965
Geen beroep aangetekend
- Stedenbouwkundige vergunning 'het bouwen van een woning met artsenpraktijk'
Dossier: 11008_1985_163
Gemeentelijk dossier: 1985/B/022
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 10/04/1985
Geen beroep aangetekend
- Stedenbouwkundige vergunning 'het bouwen van een woning met dokterspraktijk (regularisatie/wijziging van uitvoering)'
Dossier: 11008_1985_178
Gemeentelijk dossier: 1985/B/170
Vergunningsprocedure:
College burgemeester schepenen: Vergund op 19/06/1985
Geen beroep aangetekend
- Omgevingsvergunning 'vellen van een eik' - OMV_2021049509
Projecttype: Aanvraag omgevingsproject
Lopende procedure: Geen lopende procedure
Beslissingen:
Beslissing in eerste administratieve aanleg - Vergund op 10/05/2021
Aangevraagde projectelementen
Stedenbouwkundige handeling
- Stedenbouwkundige overtreding 'Geregulariseerd 1985/B/170 Het wijzigen van de binnenindeling van de woning Bredabaan 310, in tegenstrijd met het goedgekeurde bouwplan, en tevens het bouwen op een totale bouwdiepte van 18,10m daar waar het goedgekeurde bouwplan slechts 14,00m voorziet'
Dossier: 11008_1985_329
Gemeentelijk dossier: 1985329
Misdrijf
Proces-verbaal - 45
Opgesteld op 14/06/1985...".

2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt:";

de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister, luidt als volgt:

- volgens het gewestplan (GWP_02000_222_00014_00001): **woongebieden**
- volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP_11008_214_00022_00001): **Kernversterking wonen en detailhandel.**

3) het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is alsook of het onroerend goed het voorwerp uitmaakt 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;

4) dat op voorschreven onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014, betreffende complexe projecten;

5) er geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed;

6) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Een kopie van deze stedenbouwkundig inlichtingen zal door toedoen van de instrumenterende notaris overgemaakt worden aan de toewijzeling(en).

Elke geïnteresseerde zal bovendien vóór de toewijzing een kopie van de stedenbouwkundig inlichtingen kunnen ontvangen op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris.

Stedenbouwkundige overtreding

(1) De stedenbouwkundige overtreding waarnaar in het proces-verbaal nummer 45 de dato 14 juni 1985 wordt verwezen kwam te vervallen door de Stedenbouwkundige Vergunning afgeleverd op 19 juni 1985 (referentie: 11008_1985_178 - gemeentelijk dossiernummer: 1985/B/170), zoals dit alles blijkt uit de "Vastgoedinlichtingen voor overdracht-VIP00681104" de dato 26 juni 2026.

Er zal aan de toewijzeling(en) een kopie van deze vastgoedinlichtingen ter hand worden gesteld.

(2) Ten titel van informatie, doch zonder enige verantwoordelijkheid, tussenkomst of garantie van de verkoop houdende notarissen en/of de verkopers kan aangaande voorschreven goed verder nog het volgende worden medegedeeld.

De veranda achteraan op de eerste verdieping werd gebouwd rond 1985 op een vergund terras, doch voor de veranda constructie zelf bestaat er geen vergunning.

Op 10 juni 2026 heeft de minuuthoudende notaris een e-mail (*woensdag 10 juni 2026 15:31*) gestuurd aan de bevoegde dienst van de Gemeente Brasschaat dewelke letterlijk luidt als volgt: "*...In aansluiting met ons aangenaam onderhoud van 3 juni jl. bevestig ik voor alle duidelijkheid graag het volgende.*

Het tuinhuis aangebouwd tegen de scheidingsmuur en met een oppervlakte van 12,40 m² en de afmetingen [(4,40 m (Lengte) x 2,82 m (Breedte) x 2,75 m (Hoogte achterzijde aan de scheidingsmuur) x 2,40 (Hoogte voorzijde)] behoeft geen enkele vergunning, noch enige meldingsplicht.

Voor de veranda gebouwd rond 1985 - op het vergunde terras - is geen vergunning en dit kan ook niet worden geregulariseerd, gezien deze verderloopt dan de maximum bouwdiepte op verdieping van 17 m.

De veranda kan evenwel na afbraak vervangen worden door een nieuwe veranda/overkapping, op voorwaarde dat dit binnen de opgelegde bouwdiepte - op 1ste verdieping – van 17 meter blijft. ...".

d) De "deskundige vergunningen" van de Gemeente Brasschaat heeft op 26 juni 2026 per e-mail *vr 26/06/2026 11:20* letterlijk het volgende geantwoord: "*...Uw samenvatting van onze bespreking klopt. Enkel wat betreft de mogelijke 'herbouw' van een veranda/overdekt terras wil ik voor de zekerheid enkel nog meegeven dat dit wel vergunningsplichtig is. ....*".

Artikel 20. Risicozone overstromingsgebied – de waterparagraaf

Risicozone overstromingsgebied.

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan op 16 juni 2026, verklaart de verkopende partij, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat naar zijn weten het hierboven vermelde onroerend 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. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

– niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
– niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
– niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft **P**(erceel)-**score**: **C**

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben **G**(ebouw)-**score**: **C**

3. Voorschreven goed is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag).

Artikel 21. Bosdecreet - Duindecreet

De ondergetekende notaris informeert de koper dat het goed niet valt onder toepassing van het Bosdecreet van 13 juni 1990 en niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Artikel 22. Natuurbehoud

Uit inlichtingen verstrekt door de Gemeente Brasschaat blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in:

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

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Artikel 23. Onroerend erfgoed

De notaris vestigt de aandacht van de koper op het Vlaams Decreet met betrekking tot het onroerend erfgoed (Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013) gewijzigd bij Decreet van 15 juli 2016 houdende wijziging van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en van diverse decreten wat betreft de uitvoering van het kerntakenplan van het agentschap Onroerend Erfgoed en wat betreft financiële en technische aanpassingen, het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en de diverse Ministeriële Besluiten in dat verband.

De verkoper verklaart, meer bepaald in het licht van de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet, en na consultatie van de website www.onroerenderfgoed.be en voormeld schrijven van de gemeente, geen kennis te hebben van de opname van het goed, of een deel ervan, in één van de verschillende inventarissen, noch van de toekenning van welkdanig beschermingsstatuut van het goed.

Ondergetekende notaris wijst partijen gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Artikel 24. Onteigening - rooilijn - inneming

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

Artikel 25. Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, worden de kopers geïnformeerd dat de goederen thans wordt gebruikt als woonhuis.

Indien de koper de bestemming van het goed zal wijzen, zal hij hier zijn eigen zaak van dienen te maken zonder enige mogelijk verhaal tegen de verkoper.

Artikel 26. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstelvorderingen (referte VIP-01151867), vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Artikel 27. Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het goed niet opgenomen is:

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.2.6 van het decreet op het grond- en panden-beleid;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996);

- op de lijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (artikel 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

Artikel 28. Wooncode

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest. De verkoper verklaart aldus geen kennis te hebben dat het voorwerp van huidige verkoop valt onder toepassing van artikel 84 van de Vlaamse Wooncode.

Artikel 29. Voorkooprechten

Ondergetekende notaris heeft een informatieve vraag gesteld op het e-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij.

Uit deze opzoeking met dossiernummer 2578328 de dato **11 juni 2026** is gebleken dat er **geen voorkooprechten** van toepassing zijn met betrekking tot het verkochte goed, met name het voorkooprecht in het kader van de Vlaamse Wooncode.

Overeenkomstig artikel 14 van Decreet houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten van 25 mei 2007 werden de begunstigden van het voorkooprecht via het e-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij in kennis gesteld van huidige openbare verkoop.

Artikel 30. Milieu - Bodemsanering

De instrumenterende notaris licht de partijen in omtrent de draagwijdte van het Decreet van de Vlaamse Raad van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, hierna genoemd bodemdecreet, die de verkoper er onder meer toe verplicht de koper in te lichten omtrent een eventuele bodemverontreiniging, die een saneringsverplichting of een gebruiksbeperking van de grond met zich zou kunnen meebrengen.

De verkoper verklaart, en voor zover ondergetekende notaris kon nagaan:

- niet te weten dat, op de grond voorwerp van onderhavige akte inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

Daarmee wordt bedoeld dat op deze gronden geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming.

- dat het goed bij zijn weten niet verontreinigd is in de zin van het decreet.

De koper wordt in kennis gesteld van het bodemattest, betrekking hebbende op het hierbij verkochte goed, afgeleverd door de OVAM op **12 december 2025**.

Dit bodemattest bepaalt wat volgt, hierna letterlijk weergegeven: "...

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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op 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.

te Mechelen, 12.12.2025...".

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

De instrumenterende notaris bevestigt dat alle bepalingen van 'Hoofdstuk VIII – overdrachten' van het bodemdecreet werden toegepast.

De instrumenterende notaris wijst de kopers er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van hetzelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Artikel 31. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte goed geen stookolietank bevindt, noch bovengronds, noch ondergronds.

Artikel 32. Energieprestatiecertificaat

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen met certificaatnummer 20251209-0003752508-RES-1 werd opgemaakt met betrekking tot het goed, door energiedeskundige Robin Dardenne (erkenningscode EP21454) op **9 december 2025**, met een berekend energieverbruik van 211 kWh/m²jaar (label C).

Het origineel energieprestatiecertificaat zal door toedoen van de instrumenterende notaris worden overgemaakt aan de toewijzeling.

Elke geïnteresseerde zal bovendien vóór de toewijzing een kopie van het EPC kunnen ontvangen op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris.

De koper wordt erop gewezen dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. 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.

Renovatieplicht

Ondergetekende notarissen informeren partijen dat er vanaf 1 januari 2023 een renovatieplicht geldt bij overdracht in volle eigendom, opstal of erfpacht van een energieverslindend residentieel gebouw of residentiële gebouweenheid (met een EPC-label E of F).

De verkopers verklaren echter dat deze verplichting van toepassing is, omdat het gebouw thans reeds een EPC-label D of beter heeft.

Voor verdere informatie verwijst ondergetekende notaris de partijen naar de artikelen 9.3.4 en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010, naar de website www.energiesparen.be of naar een energiedeskundige.

De koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed en dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen. Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom). Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum. Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

Artikel 33. Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van **4 december 2025** werd door de Heer Robin Dardenne, namens de vzw ACEG Energy te 1853 Strombeek-Bever, Ringlaan 39, vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.

De koper erkent op de hoogte te zijn van het feit dat hij in de rechten en plichten van de verkoper zal worden gesteld en dat hij derhalve de verplichting zal hebben deze installatie in overeenstemming te brengen met voormeld reglement en een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement te laten uitvoeren door dezelfde vennootschap binnen een termijn van 18 maanden na de verkoopakte, in casu het proces-verbaal van toewijs.

De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen na de definitieve toewijzing. Elke geïnteresseerde zal bovendien vóór de toewijzing een kopie van het proces-verbaal kunnen ontvangen op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris.

De toewijzelingen zullen hun eigen zaak hiervan maken, zonder enige tussenkomst en/of verantwoordelijkheid van de verkopers en/of verkoop houdende notarissen.

Artikel 34. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat hij aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 **geen werken** heeft uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Artikel 35. Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ 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 erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Artikel 36. Asbestinventarisattest

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

De toewijzelingen worden op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest via afgifte van het attest, alsmede zal dit attest bekend worden gemaakt in de publiciteit.

Er werd door OVAM een asbestinventarisattest afgeleverd op 9 december 2025 met **attestnummer 20251209-000233.000**.

De toewijzelingen worden op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest via afgifte van het attest.

De kandidaat-kopers worden op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit attest via de publiciteit op biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: "...

Eindconclusie: Niet-asbestveilig
Tijdens de inspectie vastgesteld:
2 Asbestmaterialen
1 Beperking
0 Uitsluitingen
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmaterialen	*Dringend verwijderen*
0 Asbestmaterialen	*Dringend maatregelen nemen*
1 Asbestmateriaal	*Verwijderen*
0 Asbestmaterialen	*Maatregelen nemen*
1 Asbestmateriaal	*Zorgvuldig beheren...".*

Er werd sedertdien geen nieuw attest afgeleverd, er is niet geweten of de toestand ongewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De toewijzelingen zullen hun eigen zaak hiervan maken, zonder enige tussenkomst en/of verantwoordelijkheid van de verkopers en/of verkoop houdende notarissen.

Artikel 37. Rookmelders – verwarmingsaudit – stooktoestellen - alarminstallatie

Ondergetekende notaris wijst op de verplichtingen inzake onder meer de installatie van rookmelders, het uitvoeren van een verwarmingsaudit, het onderhoud en nazicht van stooktoestellen en de registratieverplichting van een alarminstallatie, alsook op de verplichting om vanaf 1 januari 2020 rookmelders te hebben in elke woning.

Artikel 38. Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving.

B. De 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 bieder, 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

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 bieders 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 bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

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 bieders 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) 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 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 bieders 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 bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** 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 **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).
- 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 bieder.

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

Indien meerdere bieders 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 **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro).**

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. **De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 notaris Ingmar De Kegel.

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig

duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend

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

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

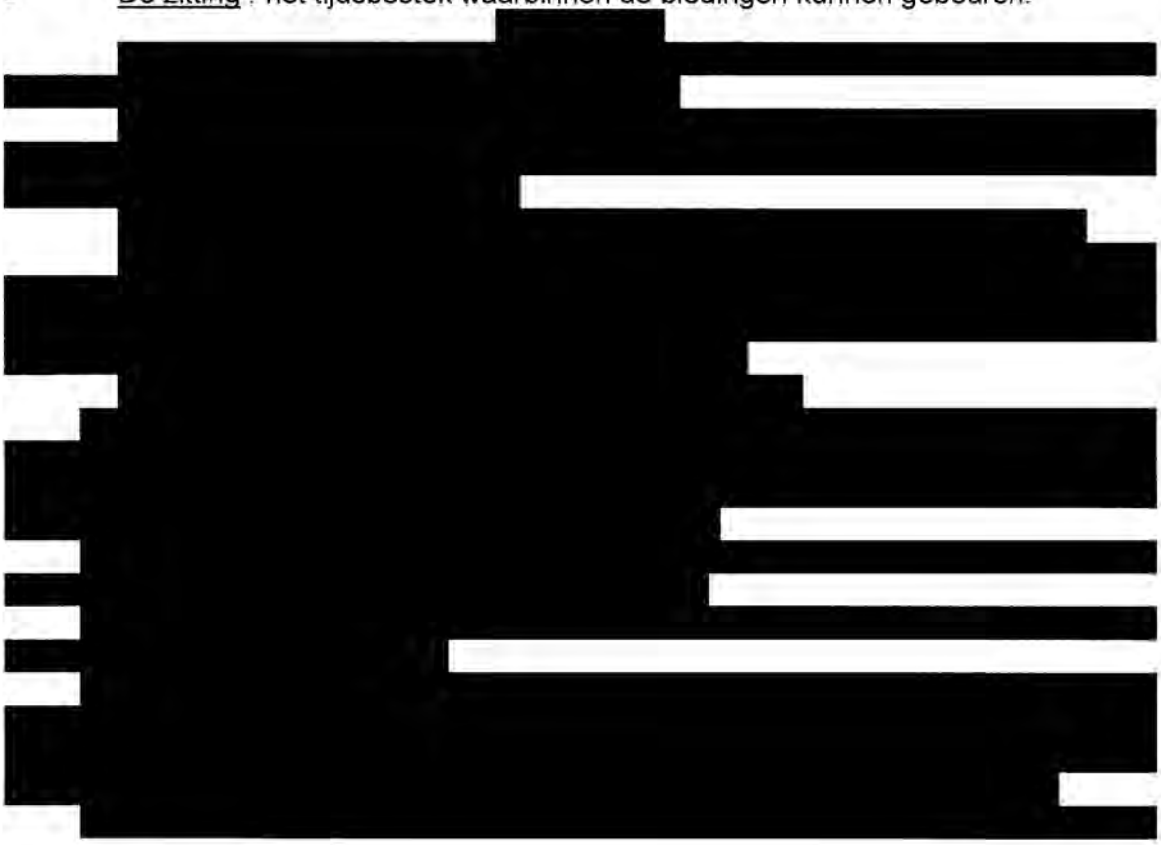
- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: 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.

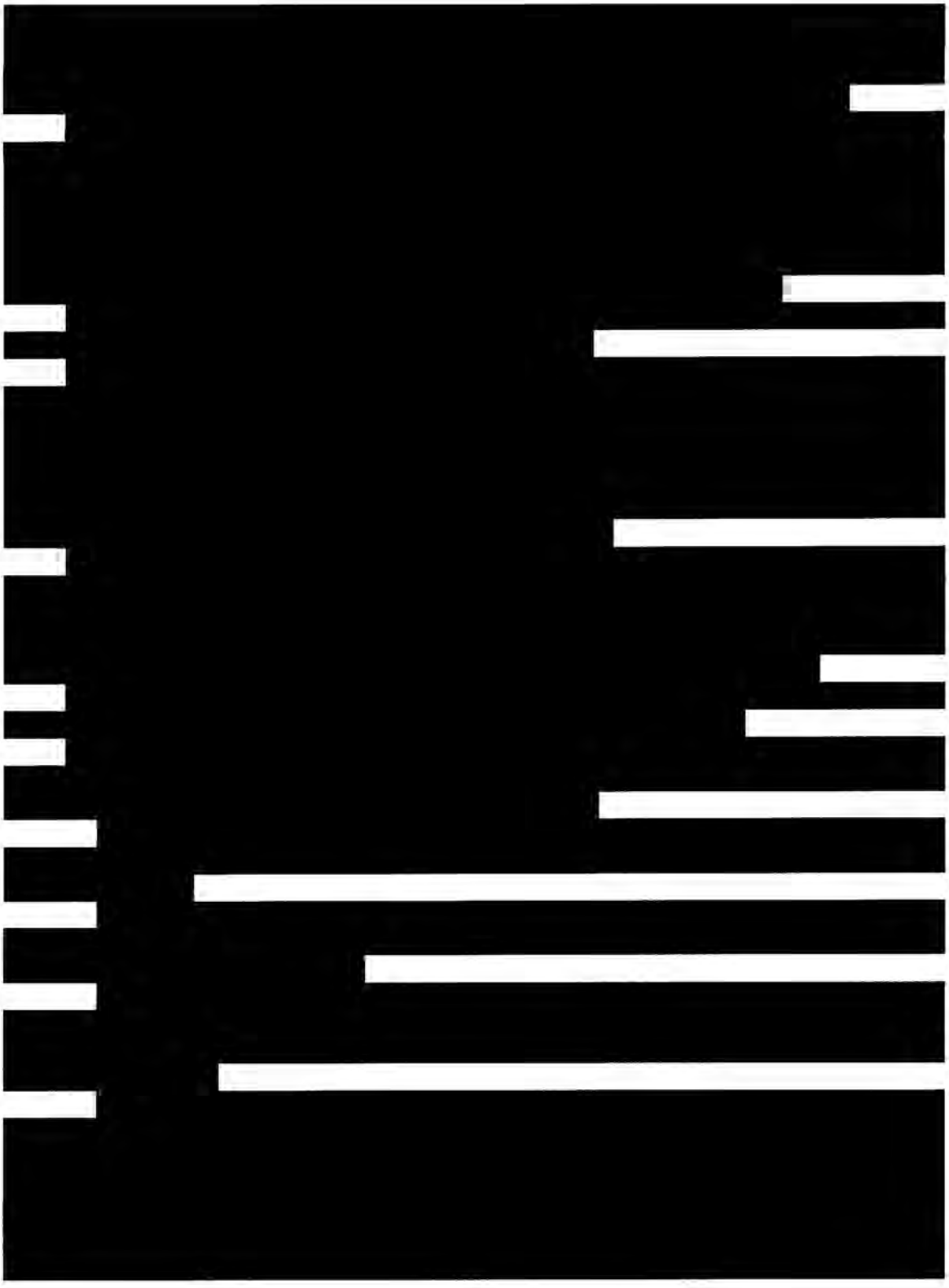
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens 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

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

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN AKTE

Opgesteld op mijn kantoor te Beersel, 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, vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met ons, notaris, getekend.