

- eRegistration - ENR à  
 ENR : 50 €  
 VLABEL :

Rep.2026/842  
Dos. 24/1428 - EVM

## ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.be – VERKOOPSVOORWAARDEN

### **HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.**

#### **Op twintig mei**

Te Vorst, op kantoor

Ga ik, **Jean MARTROYE de JOLY**, notaris te Vorst, die mijn ambt uitoefent in de vennootschap « Jean MARTROYE de JOLY et Quentin DE RUYDTS, Notaires associés » met zetel te Vorst (1190 Brussel), Van Volxemlaan, 14 (BCE : 0748.834.258) over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop \* op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definitives, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

#### **Contactgegevens van het notaris kantoor**

Kantoor van notarissen « Jean MARTROYE de JOLY et Quentin DE RUYDTS, Notaires associés ».

Van Volxemlaan, 14  
1190 Vorst (Brussel)  
evm@not1190.be  
Tél. : 02/536.00.35

## VOORAFGAANDE UITEENZETTING

\*

### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **Beschrijving van het goed – Oorsprong van eigendom**

Artikel 1. Beschrijving van het goed

#### **GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUV (ZEVENDE AFDELING - RUISBROEK)**

Een building op en met grond, gelegen aan de **Kerkstraat 96/98**.

Gekend volgens titel in de wijk A nummer 144/k/4 met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van vier are veertien centiare (4a 14ca) en volgens recent kadastraal uittreksel in de wijk A nummer **0144S4P0000** met dezelfde oppervlakte.

Zijnde **lot 4, 5 en 6** van het hierna vermeld proces-verbaal van opmeting en afpaling.

In deze verkoop is eveneens inbegrepen het perceel wijk A nummer **0144L4P0000** voor een oppervlakte van twaalf centiare (12ca), bezwaard met een recht van erfpacht in voordeel van IVERLEK voor een elektriciteitscabine.

#### Meting - Plan

Het hiervoor beschreven goed is afgebeeld als loten 4,5 en 6 op het proces verbaal van opmeting en afpaling opgesteld door landmeter \*, op 5 april 2012, welk plan gehecht is gebleven aan de akte verleden door Notaris Henri VAN ECKHOUDT, te Lennik, op 27 september 2012.

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

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden 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.

#### Artikel 2. Oorsprong van eigendom

\*

De koper verklaart zich tevreden te stellen met de hier aangehaalde oorsprong van eigendom en geen andere titel te zullen eisen dan een uitgifte van deze akte.

***Instelprijs – Minimumbod – Aanvang en sluiting van de biedingen – Voorwaarde voor financiering – Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing – Bezoeken.***

#### Artikel 3. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **DRIEHONDERDDUIZEND EURO (300.000,00 EUR)**.

#### Artikel 4. Minimumbod

Het minimum bod bedraagt **duizend euro (1.000,00 EUR)**.

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

#### Artikel 5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 25 juni 2026 om 13 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 3 juli 2026 om 13 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 verkoopvoorwaarden.

#### Artikel 6. Voorwaarde voor financiering - uitsluiting

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

#### Artikel 7. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris **op maandag 13 juli 2026 om 17 uur**.

#### Artikel 8. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op de volgende data:

- **woensdag 17 juni 2026 van 13u30 tot 15u30**
- **vrijdag 19 juni van 17 tot 19 uur**
- **woensdag 24 juni 2026 van 13u30 tot 15u30**
- **vrijdag 26 juni van 17 tot 19 uur**
- **woensdag 1ste juli van 13u30 tot 15u30**

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

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

" *De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een*

slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen. "

**Eigendomsoverdracht – Staat van het goed-Gebreken – Grenzen-Oppervlakte – Gemeenheden – Schade aan de grond of ondergrond – Vordering tot vrijwaring – Voorkooprecht en voorkeurrecht**

Artikel 9. Eigendomsoverdracht

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

Artikel 10. Staat van het goed - Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden 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 verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Artikel 11. Grenzen - Oppervlakte

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

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

Artikel 12. Gemeenheden

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

Artikel 13. 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 14. Vordering tot vrijwaring

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

Artikel 15. Voorkooprecht en 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.

### **Genot - Gebruik**

#### Artikel 16.

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 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.

Aangezien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

### **Hypothecaire toestand**

#### Artikel 17

De goederen worden verkocht 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.

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

#### Artikel 18

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.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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.

De koper dient van deze aangelegenheid zijn uitsluitende eigen zaak te maken zonder verhaal op de verkoper of ondergetekende notaris.

### **Erfdienstbaarheden**

#### Artikel 19.

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

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

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

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdiensbaarheden:

\*er wordt **een eeuwigdurende kostenloze erfdiensbaarheid van doorgang gevestigd over lot 3**, om zo de Kerkstraat te bereiken, **in voordeel van loten 1, 2, 4, 5 en 6**, dit over het gearceerde deel van lot 3, zoals aangeduid op voormeld plan;

\*er wordt **een eeuwigdurende kostenloze erfdiensbaarheid van doorgang gevestigd over lot 2 in voordeel van loten 4, 5 en 6**, dit over het oranje gekleurde gearceerde gedeelte van lot 2, zoals aangeduid op voormeld plan.

Alle kosten van aanleg en onderhoud van deze doorgang en nutsvoorzieningen van deze doorgang, zullen door beide partijen worden verdeeld prorata per oppervlakte.

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

### ***Inlichtingen in verband met stedenbouw en ruimtelijke ordening***

#### **Artikel 20. Algemeenheden**

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, wordt de koper ingelicht omtrent de mogelijkheid en het nut om, voorafgaandelijk aan de aankoop, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enzovoort) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

#### **Artikel 21. Inlichtingen**

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zoals eveneens blijkt uit het door de gemeente Sint-Pieters-Leeuw afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van **24 januari 2025**:

1° dat voor het perceel 0144S4P000 volgende stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd:

<b><i>Stedenbouwkundige Vergunning</i></b>	
<i>Beschrijving:</i>	<b><i>Slopen van een industrieel gebouw</i></b>
<i>Referentie:</i>	<i>1987/00103/BA Century Oils</i>
<i>Gemeentelijk dossiernummer:</i>	<i>1987/00103/BA</i>
<i>Beslissing eerste aanleg:</i>	<i>Vergund</i>
<i>Datum beslissing:</i>	<i>22/10/1987</i>
<i>Vergunningverlenende overheid:</i>	<i>College van burgemeester en schepenen</i>
<b><i>Stedenbouwkundige Vergunning</i></b>	
<i>Beschrijving:</i>	<b><i>Verbouwen van een industrieel gebouw fase 2</i></b>
<i>Referentie:</i>	<i>23077_1991_18</i>
<i>Gemeentelijk dossiernummer:</i>	<i>1991/00032</i>
<i>Beslissing eerste aanleg:</i>	<i>Vergund</i>
<i>Datum beslissing:</i>	<i>23/05/1991</i>
<i>Vergunningverlenende overheid:</i>	<i>College van burgemeester en schepenen</i>

<b>Milieuvergunning</b>	
Beschrijving:	<b>Werkhuis voor het vervaardigen van smeervet</b>
Dossiernummer:	PA 7360, 33542
Referentienummer:	155
Beslissing eerste aanleg:	
Status:	Vervallen
Datum:	19/01/1937
Vergunning procedure:	ARAB

2° dat het perceel 0144S4P000 gelegen is binnen de volgende plannen:

<b>Gewestplan</b>	
Referentie:	GWP_02000_222_00025_00001
Beschrijving:	origineel gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse
Bestemmingen:	woongebieden
Planfase:	
Status:	Besluit tot goedkeuring
Datum:	07/03/1977
<b>Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan</b>	
Referentie:	RUP_02000_212_00124_00001
Beschrijving:	Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden
Bestemmingen:	geen wijziging van bestemming
Planfase:	
Status:	Besluit tot goedkeuring
Datum:	16/12/2011
<b>Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan</b>	
Referentie:	RUP_20001_213_22002_00001
Beschrijving:	Kernafbakeningen Zennevallei
Bestemmingen:	zie grafisch plan
Planfase:	
Status:	Definitieve vaststelling
Datum:	18/06/2024

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en titel IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het perceel 0144S4P000 **niet** gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht, bepaald in artikel 2.4.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening of artikel 34 van het decreet van vijftienduizend april tweeduizend veertien betreffende complexe projecten;

5° dat voor het perceel 0144S4P000 **geen** verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het perceel 0144S4P000 **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het perceel 0144S4P000 **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Verder heeft de gemeente bijkomende inlichtingen verstrekt:

<b>Soort weg waarlangs het perceel gelegen is</b>	
Weg klasse:	Weg bestaande uit een rijbaan
Weg categorie:	Lokale weg type 3
Straat naam:	Kerkstraat
Toegankelijkheid:	Openbare weg

<i>Beherende instantie:</i>	<i>Lokaal bestuur</i>
<b>Splitsing</b>	
<i>Beschrijving:</i>	<i>Splitsing mbt eigendommen gelegen te Kerkstraat 92,94,96,98</i>
<i>Instantie:</i>	<i>notaris Van Eeckhoudt</i>
<i>Gemeentelijk dossiernummer:</i>	<i>2012/0071</i>
<i>Aard aanvraag:</i>	<i>Advies</i>
<i>Beslissing:</i>	<i>Gunsting</i>
<i>Datum beslissing:</i>	<i>23/01/2012</i>
<i>Bijlagen:</i>	<i>• bijlage_splitsing_2012-0071.pdf</i>
<b>Milieu</b>	
<b>Zoneringsplan</b>	
<i>Bestemming:</i>	<i>Centraal gebied</i>
<b>Risicogron</b>	
<i>Rubrieken:</i>	
<i>Rubrieknummer:</i>	<i>17.3.4.2°a)2)</i>
<i>VLAREBO-code:</i>	<i>Categorie A</i>
<i>Startdatum:</i>	<i>19/01/1937</i>
<i>Omschrijving:</i>	<i>meer dan 500 l tot en met 30 000 l, wanneer de inrichting volledig of gedeeltelijk is gelegen in een gebied ander dan industriegebied</i>
<i>VITO URL:</i>	<i><a href="https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4801">https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=4801</a></i>
<i>Rubrieknummer:</i>	<i>17.3.1.1°</i>
<i>VLAREBO-code:</i>	<i>Categorie A</i>
<i>Startdatum:</i>	<i>19/01/1937</i>
<i>Omschrijving:</i>	<i>Inrichting voor industriële prod.</i>
<i>VITO URL:</i>	<i><a href="https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=3287">https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=3287</a></i>
<i>Rubrieknummer:</i>	<i>1.2.</i>
<i>VLAREBO-code:</i>	<i>Categorie A</i>
<i>Startdatum:</i>	<i>19/01/1937</i>
<i>Omschrijving:</i>	<i>opslagplaats voor aardpek, teer, asfalt, pek en dergelijke stoffen van meer dan 5000 kg uitzondering: de tijdelijke opslag op een bouwplaats is niet ingedeeld.</i>
<i>VITO URL:</i>	<i><a href="https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=2571">https://navigator.emis.vito.be/rubriekenlijst?indexId=2571</a></i>

Verder heeft ook de gemeente bijkomende inlichtingen verstrekt:

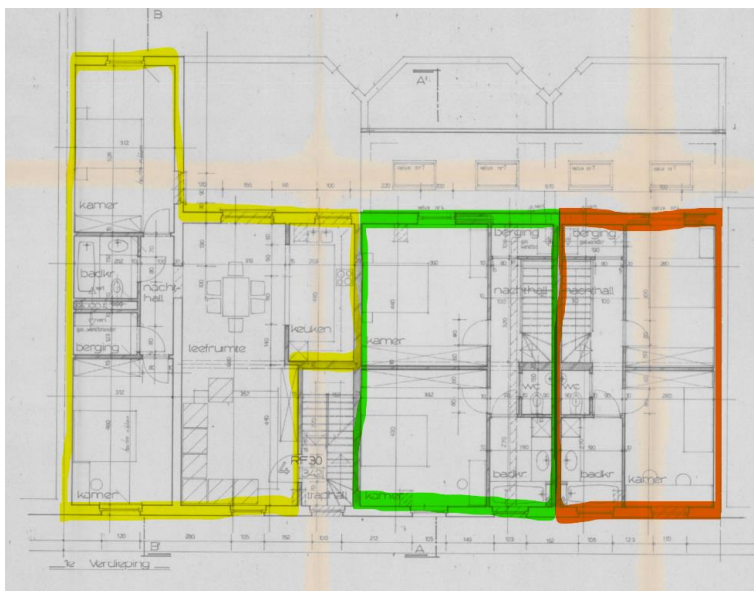
« Beste

*De vergunde toestand betreft dossier 1991/00032/BA – het verbouwen van een industrieel pand naar woningen.*

*Uit de plannen blijkt dat er 4 woonentiteiten werden vergund, als volgt:*

*Aan de linkse zijde situeren zich 2 appartementen (1 op gelijkvloers en 1 op de verdieping).*

*Aan de rechtse zijde bevinden zich 2 eengezinswoningen (met leefruimte op het gelijkvloers en slaapkamers op de verdieping).*



*Wij stellen echter volgende zaken vast ten opzichte van deze vergunde plannen:  
Aan de linkse zijde van het gebouw is in de plaats van een kamer een elektriciteitscabine ingericht (dit heeft een apart kadastraal perceelnr. 144L4 gekregen).*

*Ter hoogte van "inkom 2" is een raam aanwezig in plaats van een deur (van de woning in groen aangeduid).*

*In de bestaande toestand sluit de achtergevellijn van de aanbouw van de linkse woning (appartement gelijkvloers in blauw aangeduid) aan bij deze van de rechtse woningen.*

*Er zijn 5 inschrijvingen gekend (op huisnummers 96, 98, 98A, 98B en 98C) en dus is er 1 woonentiteit meer aanwezig dan vergund.*

*De achtertuinen zijn volledig verhard.*

*Gezien deze wijzigingen ten opzichte van de vergunde toestand dateren van na 1991 (en dus ruim na in werking treden van het gewestplan), kan deze situatie niet vergund geacht zijn.*

*(...)».*

*De koper ontvangt ten gepaste tijde een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel verleend op 24 januari 2025 door tussenkomst van ondergetekende notaris.*

#### Artikel 22. Decreet Onroerend erfgoed

Volgens de uitgevoerde opzoekingen is er geen waarschuwing of betekening in het kader van artikel 6.4.9. van het Decreet Onroerend Erfgoed (inzake beschermd erfgoed), in werking getreden op 1 januari 2015, betreffende monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie.

Volgens de uitgevoerde opzoekingen is het voormeld onroerend goed **niet** opgenomen in één van de 4 vastgestelde inventarissen, vermeld in artikel 4.1.11. van het Decreet Onroerend Erfgoed (inzake geïnventariseerd erfgoed), te weten: 1) de landschapsatlas, 2) de inventaris archeologische zones, 3) de inventaris bouwkundig erfgoed, en 4) de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de inventarisatie door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Decreet Onroerend Erfgoed en naar [www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be).

Volgens de uitgevoerde opzoekingen werd het goed **niet** voorlopig of definitief beschermd.

Volgens de uitgevoerde opzoekingen werd er **geen** proces-verbaal opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Decreet Onroerend Erfgoed en er werden in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd.

#### Artikel 23. Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), in toepassing van artikel 129 van de Wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen, verklaart ondergetekende notaris dat, volgens haar opzoekingen, het verkochte goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming**, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 23 maart 2007.

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het Integraal Waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verklaart ondergetekende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het hierbij verkochte goed:

- **deels gelegen** is in een **overstromingsgevoelig gebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

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

*C: kleine kans op overstromingen*

**De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score:**

*C: kleine kans op overstromingen*

Verdere informatie kan worden teruggevonden op:

<http://www.waterinfo.be/informatieplicht>.

#### Artikel 24. Bosdecreet – Duindecreet – Natuurdecreet

Voormeld goed valt **niet** valt onder de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1996 en hij is niet gelegen in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Blijkens opzoeking is er **geen** goedgekeurd natuurbeheerplan en geen bestuurlijke maatregelen die opgelegd zijn in het kader van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

#### Artikel 25. Onteigening – Rooilijn – Inneming

Betreffende het verkochte goed wordt aan de koper meegedeeld dat, mocht onderhavig goed getroffen zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake onteigening, rooilijnen, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of – reglement, de koper zich zal moeten gedragen naar al die

voorschriften, zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van stedenbouwkundige vergunning of om welke andere reden ook

Artikel 26. Bestaande toestand

Het goed gebruikt wordt als **building** en **elektriciteitscabine**.

Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aangegaan met betrekking tot de bestemming die de koper aan het goed wenst te geven; deze laat dit over aan zichzelf zonder verhaal op de eigenaar.

Artikel 27. Leegstand – Verwaarlozing – Onbewoonbaarheid - Ongeschiktheid

Volgens de uitgevoerde opzoekingen is het verkochte goed **niet** opgenomen in:

- 1) de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, bedoeld in artikel 3.19 Vlaamse Codex Wonen;
- 2) 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;
- 3) het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, bedoeld in artikel 2.15 Vlaamse Codex Wonen;
- 4) het register van leegstaande gebouwen en woningen, bedoeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat hij niet weet dat de overheid plannen heeft om het goed op te nemen in een inventaris of in een register.

Artikel 28. Bepalingen in verband met de bodemtoestand

In verband met de bodemtoestand verklaar ik, notaris, de koper op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverde door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) op **17 november 2025** onder referte 20250890981 (perceel 0144/00S004) en 20250890982 (perceel 0144/00L004), in overeenstemming met het artikel 101 van het bodemdecreet.

De inhoud van die bodemattesten luidt als volgt:

❖ Perceel nummer 0144S4P0000

« **1 KADASTRALE GEGEVENS**

*datum toestand op: 17.10.2025*

*afdeling : 23069 SINT-PIETERS-LEEUEW 7 AFD/RUISB.*

*sectie : A*

*nummer : 0144/00S004.*

*Verder 'deze grond' genoemd.*

**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 is op deze grond minstens één risico-inrichting aanwezig. Daarom is deze grond een risicogrond.*

**2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

**2.2.1 Extra informatie**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 24.10.2025.*

**2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT**

### **2.3.1 Extra informatie**

**DATUM: 24.10.2025**

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Kerkstraat 96/98 te 1601 Sint-Pieters-Leeuw (Ruisbroek), 1428015-R01

AUTEUR: Universoil BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### **3 OPMERKINGEN**

1 Voor meer informatie : [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](https://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, 17.11.2025 ».

❖ Perceel nummer 0144L4P0000

#### **« 1 KADASTRALE GEGEVENS**

datum toestand op: 22.05.2025

afdeling : 23069 SINT-PIETERS-LEEUEW 7 AFD/RUISB.

sectie : A

nummer : 0144/00L004.

Verder 'deze grond' genoemd.

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

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

#### **2.0 EXTRA INFORMATIE :**

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

#### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

#### **2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

#### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

### **3 OPMERKINGEN**

1 Voor meer informatie : [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](https://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, 17.11.2025 ».

In deze samenhang:

a) wordt erop gewezen dat er op de grond voorwerp van de koop, voor zover bekend, **geen** inrichting gevestigd is of was, of **geen** activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten bedoeld in

artikel 2 van het bodemdecreet omdat zij bodemverontreiniging kunnen veroorzaken; daarnaast wordt evenzeer verklaard dat er, met betrekking tot het verkochte goed, **geen** weet is van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen, die de overheid in dit verband kan opleggen;

b) Zich steunend op wat voorafgaat, bevestigt de ondergetekende notaris, overeenkomstig artikel 117 van genoemd Decreet, dat de bepalingen van zelfde Decreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast. Ondergetekende notaris wijst er de koper echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond, en dat dit niet verhindert dat de regels voor het grondverzet onverkort van toepassing blijven.

#### Artikel 29. Stookolietank

Voor zover bekend door verzoekster is er **geen** stookolietank aanwezig in het verkochte goed.

#### Artikel 30. Postinterventiedossier (PID)

Partijen werden ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier, en werden erop gewezen dat vanaf 1 mei 2001, zowel bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste 1 aannemer werken uitvoert er een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, en uiterlijk bij de notariële akte van het hiervoor beschreven onroerend goed aan de overnemer moet overhandigd worden en dat alle voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

Er is **geen** postinterventiedossier.

#### Artikel 31. Elektrische installatie

De koper wordt erop gewezen 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. Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren in de zin van afdeling 8.4.2. van dit Reglement, wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op 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 keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

#### Artikel 32. Energieprestatiecertificaat

- Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige \* gedateerd van 10 april 2025 met vermelding van unieke code 20250410-0003574475-RES-1, melding makend van een berekend energieverbruik van 331 kWh/m<sup>2</sup> jaar en energielabel D.

- Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige \* gedateerd van 10 april 2025 met vermelding van unieke code 20250410-0003574478-RES-1, melding makend van een berekend energieverbruik van 192 kWh/m<sup>2</sup> jaar en energielabel B.

- Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige \* gedateerd van 10 april 2025 met vermelding van unieke code 20250410-0003574480-RES-1, melding makend van een berekend energieverbruik van 159 kWh/m<sup>2</sup> jaar en energielabel B.

• Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige \* gedateerd van 10 april 2025 met vermelding van unieke code 20250410-0003574481-RES-1, melding makend van een berekend energieverbruik van 192 kWh/m<sup>2</sup> jaar en energielabel B.

De energieprestatiecertificaten worden digitaal ter beschikking gesteld van de koper.

De originele energieprestatiecertificaten zullen aan de koper worden overhandigd na betaling van koopsom en kosten.

#### Artikel 33. Renovatieplicht voor residentiële gebouwen

Het goed is een **residentieel gebouw**.

De koper wordt erop gewezen dat het goed **binnen 6 jaar** vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. Deze renovatieverplichting is opgenomen in artikel 9.3.4 en volgende Energiebesluit.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de 6 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

#### Artikel 34. Asbestinventarisatetest

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisatetest zal moeten beschikken. De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventarisatetest voor te leggen aan de koper is van toepassing op verkoopovereenkomsten ondertekend te rekenen van 23 november 2022.

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

De samenvattende conclusies van die attesten luiden als volgt:

Attestnummer :	<b>20250922-000071.000</b>	
Uitgegeven op :	<b>22.09.2025</b>	
Geldig tot :	<b>Onbeperkt (tenzij de toestand wijzigt)</b>	
<b>Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)</b>		
<i>Tijdens de inspectie vastgesteld :</i>		
<b>0</b> <b>Asbestmaterialen</b>	<b>0</b> <b>Beperkingen</b>	<b>0</b> <b>Uitsluitingen</b>
Attestnummer :	<b>20250922-000073.000</b>	
Uitgegeven op :	<b>22.09.2025</b>	
Geldig tot :	<b>Onbeperkt (tenzij de toestand wijzigt)</b>	
<b>Asbestveilig (maar mogelijk niet asbestvrij)</b>		
<i>Tijdens de inspectie vastgesteld :</i>		
<b>0</b> <b>Asbestmaterialen</b>	<b>0</b> <b>Beperkingen</b>	<b>0</b> <b>Uitsluitingen</b>

Er werd geen nieuwe attesten afgeleverd.

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.

Geldige exemplaren van de asbestinventarisatetesten worden door tussenkomst van ondergetekende notaris aan de koper overhandigd.

#### Artikel 35. Verwarmingsaudit

De instrumenterende notaris heeft de partijen gewezen op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen en voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie of gas (vanaf 20 kW of meer) alsook de toestellen met vaste brandstoffen (geen minimumvermogen).

De eigenaar moet bij een centraal stooktoestel met een nominaal totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 20kW éénmalig een verwarmingsaudit laten uitvoeren van de gehele installatie binnen een termijn van twee jaar nadat het toestel vijftien jaar oud is geworden. Bij verwarming met een CV-ketel op stookolie of een vaste brandstof (kolen, hout of pellets) moet de ketel jaarlijks onderhouden worden. Voor een CV-ketel op gas met een vermogen van 20kW is de wettelijke verplichte onderhoudsbeurt tweejaarlijks.

Verdere informatie: [www.centraleverwarming.lne.be](http://www.centraleverwarming.lne.be)

#### Artikel 36. Rookmelders

De koper wordt door ondergetekende notaris gewezen op de verplichting die sedert 1 januari 2013 in het Vlaamse Gewest bestaat voor de installatie van optische rookmelders. Krachtens het Vlaams decreet van 10 maart 2017 moet iedere woning in het Vlaamse Gewest vanaf 2020 per verdieping uitgerust zijn met een optische rookmelder.

Verdere informatie is terug te vinden op <http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-enenergie/huren-en-verhuren/rookmelders-verplicht-nieuwe-woningen-huurwoningen-enkamers>.

#### Artikel 37. Installatie zonnepanelen

Voor zover bekend door verzoekster is er **geen** installatie zonnepanelen.

#### Artikel 38. Woningkwaliteitsbewaking

Ondergetekende notaris wijst de koper op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsatetest, en de zware strafsancities in dat verband.

#### Artikel 39. Herstelvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

#### ***Abonnementen water, gas, elektriciteit – Belastingen***

#### Artikel 40. 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 41. 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.

### **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 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 bidders 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 bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgeachtigden 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 bidders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

### ***Biedsystemen***

#### Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

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

hierna volgt.

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

#### ***Het sluiten van de biedingen***

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van 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 bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum 5.000,00 EUR (vijf duizend euro)** betalen.

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum 5.000,00 EUR (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum 5.000,00 EUR (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het

goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 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 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, 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 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 (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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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 zehonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijftien 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 – Herveriling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden.

Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1<sup>e</sup> 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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens

met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **RECHT OP GESCHRIFTEN**

Recht van vijftig euro (50,00 EUR), betaald op aangifte door notaris MARTROYE de JOLY.

#### **BEVESTING IDENTITEIT EN BURGELIJKE STAAT**

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen, de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of de gegevens opgenomen in het rijksregister.

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen-en data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje en/of opzoeken in het rijksregister.
- voor de rechtspersonen: de benaming, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting, het ondernemingsnummer en het Belasting over de Toegevoegde Waarde-nummer of rijksidentificatienummer.

#### **WAARVAN AKTE**

Opgesteld op mijn kantoor te Vorst, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing, hebben we, Notaris, ondertekend.

Volgt de handtekening van Notaris Jean MARTROYE de JOLY, voornoemd.

#### **VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE**