

OP HEDEN EEN APRIL  
TWEEDUIZEND EENENTWINTIG

Ga ik, Notaris Karel LACQUET met standplaats te Herent, over tot het opstellen van:

■

**DE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN DE ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 1224 VAN HET GERECHTELIJK WETBOEK JUNCTO ARTIKEL 1193 VAN HET GERECHTELIJK WETBOEK, VAN HET HIERNA BESCHREVEN ONROEREND GOED.**

**IDENTITEIT VAN DE EIGENAARS-VERKOPERS**

■

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopsvoorwaarden.
- II. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen.
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

## **I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

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

Notaris Karel LACQUET  
Half Daghmael 8/1  
3020 HERENT  
Tel.: 016/236.836  
Fax: 016/22.81.06  
e-mail: [karel.lacquet@belnot.be](mailto:karel.lacquet@belnot.be)

### **Beschrijving van het goed**

#### **Gemeente ROTSELAAR, eerste afdeling.**

Een woonhuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de Steenweg op Wezemaal 83, op het kadaster bekend onder Rotselaar, eerste afdeling, sectie D, volgens titel nummers 523/M en 523/F en volgens kadastraal uittreksel nummers 0523FP0000 en 0523MP0000, met een oppervlakte volgens titel (verwijzend naar een meting) van vierendertig aren eenentwintig centiaren en volgens kadaster van dertig aren achtenvijftig centiaren. (KI: 241 EUR).

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

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

### **Oorsprong van eigendom**

■

### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt HONDERD VIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO (175.000 EUR).

### **Minimumbod**

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **ZONDAG 30 MEI 2021 om elf uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **MAANDAG 7 JUNI 2021 om elf 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.

### **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 **DINSDAG 8 JUNI 2021 om zeventien uur**.

### **Bezoeken – COVID-19**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdagvoormiddag, en dit vanaf zaterdag 8 mei 2021 tot en met zaterdag 5 juni 2021, doch enkel op afspraak. De afspraak dient voorafgaandelijk te worden aangevraagd bij het notariskantoor via [dave.vanderwaeren@notarissenherent.be](mailto:dave.vanderwaeren@notarissenherent.be) en [niels.buseyne@notarissenherent.be](mailto:niels.buseyne@notarissenherent.be). Elk bezichtigingsmoment per kandidaat-koper is beperkt tot dertig minuten, er mogen zich maximaal twee personen tegelijkertijd aanbieden op het aanvangsuur van de afspraak voor de bezichtiging en de kandidaat-kopers worden verplicht om tijdens het ganse bezichtigingsmoment een mondkapje te dragen. Tijdens het bezichtigingsmoment zullen de deuren openstaan: het is dan ook de bedoeling dat de deurklinken NIET aangeraakt worden.

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

### **Informatiebundel**

Een informatiebundel, bestaande uit een oud metingsplan, het kadastraal plan, de stedenbouwkundige inlichtingen en uittreksels, de bodemattesten, het energieprestatiecertificaat, het keuringsattest van de elektrische installatie, het conformiteitsattest van de stookolietank, het onteigeningsplan en de verbouwvergunning:

- kan tijdens de ganse periode van de publiciteit worden ingekeken op het kantoor van ondergetekende notaris;
- zal op eerste verzoek van de liefhebbers per e-mail aan hen worden overgemaakt.

### **Eigendomsoverdracht**

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

### **Huurtoestand – Genot – Gebruik**

Uit de vaststellingen en opzoekingen gedaan door ondergetekende notaris is gebleken dat het goed niet verhuurd is. De uiteindelijke koper zal er het genot van 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 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.

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

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de uiteindelijke koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper er zelf voor zorgen dat het door hem aangekochte goed verzekerd is tegen brand en andere risico's, indien hij wenst verzekerd te zijn.

De verkoper zal er alleszins toe gehouden zijn de bestaande verzekeringscontracten aan te houden tot minstens acht dagen na het definitief worden van de toewijzing, behoudens bij gerechtelijke verkopen waar dienaangaande geen enkele garantie kan worden gegeven.

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De uiteindelijke koper zal, vanaf zijn ingentreding (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.

#### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot voorschreven goed worden door de uiteindelijke koper gedragen en betaald vanaf de eerste van de maand die volgt op het definitief worden van de toewijzing. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

#### **Staat van het goed – Gebreken**

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 roerende goederen nog aanwezig in en/of rond de woning zullen op kosten en onder de verantwoordelijkheid van de koper dienen verwijderd te worden, zonder tussenkomst van de verkoper en/of de notaris.

#### **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.

#### **Gemeenheden**

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

### **Erfdienstbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaarde geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het goed en er geen kennis van te hebben dat het goed zou bezwaard zijn met enig recht van doorgang of een andere gevestigde erfdienstbaarheid.

De verkoper verklaarde wel dat de garage van het aanpalende perceel met huisnummer 85 licht over de perceelsgrens werd gebouwd.

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

### **Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

### **Stedenbouw en ruimtelijke ordening**

#### **1. Informatieplicht ingevolge de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

De gemeente Rotselaar beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Ten einde te voldoen aan de bepalingen van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening brengt ondergetekende notaris de koper ter kennis, op basis van de hem door de verkoper en de gemeente Rotselaar verstrekte inlichtingen en zoals eveneens blijkt uit het hypothecair getuigschrift en uit het stedenbouwkundig uittreksel dat afgeleverd werd aan ondergetekende notaris op 30 juni 2020, dat:

- voorschreven goed het voorwerp is van volgende stedenbouwkundige vergunningen: een vergunning voor het verbouwen van de bestaande voorgevel van het woonhuis, afgeleverd door de gemeente Rotselaar op 22 juli 1964 onder gemeentelijk dossier-nummer A/37/02;
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de gemeente Rotselaar is: woongebied, zoals blijkt uit het Gewestplan Leuven goedgekeurd op 7 april 1977;

- zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het 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;
- het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
- voor het goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Aan de uiteindelijke koper zal door toedoen van ondergetekende notaris een kopie van het voormelde schrijven van de gemeente Rotselaar van 30 juni 2020 overhandigd worden. Deze kopie ligt gedurende de ganse periode van de publiciteit ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris.

Ondergetekende notaris wijst de belanghebbenden op de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

## **2. Stedenbouwkundige inlichtingen.**

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de gemeente Rotselaar bij brief van 30 juni 2020 blijkt dat voorschreven goed:

- niet onderworpen is aan een rooilijnplan;
- begrepen is in een onteigeningsplan genaamd 'Rodenbachlaan, Steenweg op Wezemaal, Torenstraat en Vijfde-Liniestraat', goedgekeurd op 5 februari 1960 (doch dat de woning zelf hierdoor niet wordt getroffen);
- begrepen is in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Wonen-In-Meervoud', goedgekeurd op 13 juli 2017, met als bestemming 'Woongebied type 2';
- gelegen is in een woningbouwgebied.

## **3. Verklaringen van de verkoper.**

De verkoper verklaarde wat betreft het vergund zijn van voorschreven goed dat:

- het goed werd opgericht vóór 22 april 1962 en overeenkomstig artikel 4.2.14 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geacht wordt vergund te zijn.
- door hem aan het goed geen verbouwingen werden uitgevoerd (behoudens de voormelde verbouwing van de voorgevel in 1964 door de vorige eigenaars) en dat, voor zover hem bekend en dit wettelijk verplicht was, de constructies werden opgericht overeenkomstig een door de gemeente afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.
- er bij zijn weten geen bouwvertredingen inzake het goed bestaan.

Verder verklaarde de verkoper dat:

- bij zijn weten het te verkopen goed gedeeltelijk in een onteigeningszone gelegen is, met name vooraan aan de straat.
- het te verkopen goed niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing.
- hij geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op het onbebouwd gedeelte van het te verkopen goed te bouwen of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten, die voor bewoning kan worden gebruikt.

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen

omgevingsvergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

### **Bodemdecreet.**

1. De verkoper werd door ondergetekende notaris attent gemaakt op het Bodemdecreet.

De notaris wijst de belanghebbenden op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van de verkoper en de koper.

2. De verkoper verklaarde dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicoground is en er geen risico-inrichtingen op gevestigd zijn of geweest zijn.

Met risico-inrichtingen worden bedoeld: 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 Bodemdecreet.

3. De uiteindelijke koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM in overeenstemming met artikel honderd en één, paragraaf één van genoemd Decreet, aangezien dit attest ter inzage ligt van de kandidaat-kopers gedurende de ganse periode van de publiciteit en deel uitmaakt van de verspreide infobundel.

4. De inhoud van het door de OVAM op 17 juni 2020 afgeleverde attesten is identiek en luidt als volgt:  
*"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

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

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

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

5. De verkoper verklaarde met betrekking tot voorschreven goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

6. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en zal de verkoper hiervoor tot geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

7. Ondergetekende notaris bevestigt dat de door het Bodemdecreet met betrekking tot de overdracht van gronden opgelegde verplichtingen werden nageleefd, waarbij de uiteindelijke koper wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

### **Elektrische installaties.**

De verkoper heeft verklaard dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276-bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, 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 15 april 2019 werd door de vzw "Vinçotte" te 1800 Vilvoorde, Jan Olieslagerslaan 35, vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van twaalf maanden vanaf de keuring had moeten vastgesteld worden of de overtredingen verdwenen zijn, hetgeen de verkoper heeft nagelaten.

Bij e-mailbericht van 30 maart 2021 heeft de Federale Overheidsdienst Economie aan ondergetekende notaris evenwel laten weten dat het is toegestaan voor de nieuwe eigenaar de termijn om de elektrische installatie van het onroerend goed (wooneenheid) gelegen te Steenweg op Wezemaal 83 te 3110 Rotselaar in orde te brengen te verlengen tot 8 juni 2022, mits naleving van de volgende voorwaarden:

- maatregelen dienen eventueel te worden getroffen door de nieuwe eigenaar opdat de elektrische installatie geen onmiddellijk gevaar vormt voor de bewoners en de goederen;
- de verkoper dient het keuringsorganisme van deze verkoop in te lichten (datum ondertekening akte en identiteit van de koper) en van het feit dat hij de aanpassingswerken niet heeft uitgevoerd maar dat deze ten laste zullen worden genomen door de nieuwe eigenaar;
- het nieuwe controlebezoek moet binnen de toegekende termijn door hetzelfde keuringsorganisme worden uitgevoerd, om de verdwijning van de inbreuken vast te stellen.

De uiteindelijke koper zal aldus gehouden zijn op zijn kosten en risico en zonder tussenkomst van de verkoper de nodige maatregelen te treffen ten einde de elektrische installaties in overeenstemming te brengen met het Algemeen Reglement.

De verkoper wordt er op gewezen dat de gemelde verlenging enkel een administratieve maatregel is, gericht aan het keuringsorganisme, die de eigenaar van de elektrische installatie in geen enkel geval ontslaat van zijn verantwoordelijkheden betreffende de veiligheid van zijn elektrische installatie en in geval van incident met de installatie.

De verkoper is bovendien verplicht de identiteit van de koper, de datum van deze akte en de toegestane verlenging mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

Partijen erkennen door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

Aan de uiteindelijke koper zal door toedoen van ondergetekende notaris een exemplaar van het proces-verbaal van keuring overhandigd worden, evenals een kopie van voormeld e-mailbericht van 30 maart 2021.

#### **Energieprestatiecertificaat.**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot voorschreven goed door de heer Dirk Butaye van de firma 'Immoplan', energiedeskundige te 3000 Leuven, Kaboutermansstraat 74, gedateerd op 11 april 2019, met vermelding van certificaatnummer 20190411-0002150225-RES-1.

Dit certificaat ligt gedurende de ganse periode van de publiciteit inzage van de kandidaat-kopers en maakt deel uit van de verspreide infobundel.

Aan de uiteindelijke koper zal door toedoen van ondergetekende notaris het origineel van dit certificaat overhandigd worden.

### **Stookolietank.**

a. De verkoper verklaart dat in of op het goed een ondergrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van minder dan vijfduizend liter.

De verkoper verklaart dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd voor 1 augustus 1995 en bijgevolg voor de toepassing van de milieurechtelijke voorschriften inzake stookolietanks wordt gekwalificeerd als een bestaande tank.

b. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.

c. De verkoper verklaart dat de periodieke controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 23 april 2019 zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door de firma "BEL Group BVBA" te 3220 Holsbeek, Rotselaarspad 29.

Dit conformiteitsattest ligt gedurende de ganse periode van de publiciteit ter inzage van de kandidaat-kopers en maakt deel uit van de verspreide infobundel.

Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop of merkplaat geplaatst wat wijst op een gunstig testresultaat.

Aan de uiteindelijke koper zal door toedoen van ondergetekende notaris een kopij van dit conformiteitsattest overhandigd worden.

### **Zonnepanelen.**

In deze verkoop zijn geen zonnepanelen inbegrepen.

### **Rookmelders**

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de thans van kracht zijnde reglementering met betrekking tot rookmelders.

Rookmelders moeten meer bepaald sinds 1 januari 2020 geplaatst worden in iedere woning, en voldoen aan volgende voorwaarden:

- de rookmelder moet CE gemarkeerd zijn en voldoen aan de norm NBN EN 14604;
- zowel een type met vervangbare batterij als een type voorzien van een niet-vervangbare batterij komt in aanmerking; een type met niet-vervangbare batterij moet een levensduur van tien jaar hebben;
- de rookmelder moet reageren op de rookontwikkeling bij brand door het produceren van een scherp geluidsignaal;
- de rookmelder mag niet van het ionische type zijn (dergelijke rookmelders mogen al enkele jaren niet meer verkocht worden);
- de rookmelder moet over een testknop beschikken.

Er moet minstens één rookdetector per verdieping zijn.

De partijen verklaren gewezen te zijn op de gevolgen van het niet-naleven van deze verplichting. Het niet-naleven heeft voornamelijk gevolgen bij verhuur van de woning.

De verkoper verklaarde dat het goed niet uitgerust werd met rookmelders in overeenstemming met de geldende regelgeving. De koper zal hier zelf voor moeten zorgen, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

### **Postinterventiedossier.**



Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het te verkopen eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordde de verkoper ontkennend, bevestigde hij dat het eigendom werd opgericht voor 1 mei 2001 en verklaarde hij dat er aan het eigendom sinds deze datum geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de uiteindelijke koper op de noodzaak van de opstelling van dergelijk dossier voor werken die hij/zij in de toekomst door één of meerdere aannemers zal laten uitvoeren en die binnen het toepassingsgebied van voormelde regelgeving vallen.

#### **Leegstand - verkrotting - voorkoop Vlaamse Wooncode.**

De verkoper verklaarde dat het te verkopen goed:

- niet vermeld staat op de inventaris inzake de heffing op leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen, en dat hij geen bericht heeft gekregen van toekomstige inventarisatie;
- niet onbewoonbaar, ongeschikt of overbewoond is verklaard, noch is bezwaard met een sociaal beheersrecht.
- niet is bezwaard met een voorkooprecht krachtens de Vlaamse Wooncode, gezien:
  - a) noch de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, noch een sociale huisvestingsmaatschappij, noch de gemeente, noch het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, er renovatie-, verbeterings- of aanpassingwerken hebben verricht;
  - b) het bij zijn weten niet is gelegen in een woonvernieuwings- of een woningbouwgebied dat als bijzonder gebied werd erkend.

#### **Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

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, met betrekking tot voormeld onroerend goed, geen informatie.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

De verkoper verklaarde dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van enig conventioneel, wettelijk of decretaal wederinkoop-, voorkeur- en/of voorkooprecht, zoals eveneens blijkt uit de opzoeking uitgevoerd op 16 maart 2021 via het e-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij.

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.

#### **Decreet onroerend erfgoed.**

De verkoper verklaarde dat voorschreven goed:

- 1) niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken).
- 2) niet definitief beschermd is als onroerend erfgoed.

- 3) niet is opgenomen in een ontwerp van lijst voor dergelijke bescherming en geen kennisgeving ontvangen te hebben als zou het in een voorontwerp van dergelijke lijst opgenomen zijn.

Op voorschreven goed is wel de archeologiewetgeving van kracht : er dient een correct traject gevolgd te worden bij vergunningsaanvragen. Het traject hieromtrent is terug te vinden op <https://www.onroerendergoed.be/nl/beheer/arceologisch-traject-bij-vergunningsaanvragen/wanneer-ben-je-verplicht-een-archeologisch-vooronderzoek-uit-te-voeren>

#### **Natuurdecreet.**

De verkoper verklaart dat het voorschreven goed bij zijn weten noch geheel noch gedeeltelijk valt onder de toepassing van het Natuurdecreet.

#### **Bosdecreet.**

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet, bevestigde de verkoper dat voorschreven goed valt onder de bepalingen van dit decreet.

De kopers worden op de hoogte gebracht van alle verplichtingen op grond van de artikelen 13, 16, 22 tot en met 25, 43, 81, 85, 87, 88, 90 bis, 105 en 107 van het Bosdecreet en zijn respectievelijke uitvoeringsbesluiten.

Voormelde bepalingen houden onder meer de volgende verplichtingen in:

- artikel 13: de verplichting tot teruggave van subsidies toegekend aan bosbeheerders in geval van niet-naleving van de voorwaarden voor het verkrijgen ervan;
- artikel 16: de naleving van de criteria door de Vlaamse Regering bepaald inzake beheer en toegankelijkheid van milieubeschermd bossen;
- artikelen 22 tot en met 25: de naleving van de regels vastgelegd voor de aangewezen bosreservaten, houdende onder meer de verplichting:

\*om elke interventie die afwijkt van de door het Bosdecreet en de Vlaamse Regering opgelegde doeleinden ter goedkeuring voor te leggen aan de Vlaamse Regering, de Raad en de Vlaamse Hoge Raad voor Natuurbehoud;

\*om eventuele bijzondere beschermings- en beheersmaatregelen na te leven;

\*om de desbetreffende erkenningsvoorwaarden na te leven, op straffe van intrekking van de erkenning en de daarmee verband houdende vergoedingen zoals bepaald in artikel 25 van het Bosdecreet;

\*om een beheersplan op te stellen binnen een periode van drie jaar die aanvangt op de datum van het besluit tot erkenning of aanwijzing als bosreservaat;

- artikel 43: de verplichting tot het opstellen van een beheersplan (volgens de vorm en modaliteiten bepaald door de Vlaamse Regering), met de mogelijkheid voor het Bosbeheer om in de plaats te treden van de eigenaars van een openbaar bos indien zij dit plan niet voorleggen binnen een termijn van zes maanden na de ingebrekestelling door het Bosbeheer, dit alles op kosten van de eigenaars. Voor privé-bossen dient het beheersplan te worden opgesteld indien het een bos van ten minste vijf hectare betreft; voor kleinere bossen kan eveneens een beheersplan worden opgesteld. Ook hier kan het Bosbeheer, zoals voormeld, in de plaats treden van de eigenaars en op hun kosten het plan opstellen indien deze laatsten in gebreke blijven. Het beheersplan verbindt de opeenvolgende bosbeheerders zolang geen gewijzigd beheersplan werd ingediend en goedgekeurd en wordt opgenomen in een register dat berust bij het Bosbeheer;

- artikel 81: de meldingsplicht voor kappingen en de verplichting om, binnen een termijn van zes maanden na het uitvoeren van kappingen een voorstel tot herstelmaatregelen in te dienen, bij gebreke waarvan het Bosbeheer de werken op kosten van de bosbeheerders kan laten uitvoeren;
- artikel 85: de verplichting inzake het opstellen van een beheersplan voor samengevoegde boscijdeldommen met een totale inbreng van meer dan vijf hectaren;
- artikel 87: de verplichting tot teruggave van subsidies voor beplantingen met houtachtige gewassen van minstens een halve hectare (desgevallend na het verkrijgen van de vereiste vergunningen) in geval van niet-naleving van de voorwaarden voor het verkrijgen ervan, de meldingsplicht bij rooiing en de adviesplicht bij bebossing van bepaalde gronden;
- artikel 88: de verplichting van goedkeuring van een lange-termijnplanning met het oog op subsidiëring;
- artikel 90bis: het verbod van ontbossing behoudens naleving van de voorschriften van de wetgeving op de ruimtelijke ordening en stedenbouw en na advies van het Bosbeheer, desgevallend mits compensaties of herbebossingsplicht;
- artikel 105: de verplichting het publiek in kennis te stellen van brandgevaar en de naleving van door de Vlaamse Regering opgelegde maatregelen om de bewaking en de bescherming van bedreigde bossen te waarborgen;
- artikel 107: de naleving van de door de Vlaamse Regering opgelegde maatregelen ter bescherming van het bos, de bomen en de organismen van het natuurlijk milieu tegen biotische en abiotische bedreiging.

De uiteindelijke koper kan over voormelde verplichtingen informatie inwinnen bij de provinciale dienst van het Bosbeheer van de provincie waarin de onroerende goederen gelegen zijn.

Uit een opzoeking door ondergetekende notaris bij het Agentschap voor Natuur en Bos van de provincie Vlaams-Brabant is gebleken dat er bij dit Agentschap geen dossiers betreffende de te verkopen percelen teruggevonden werden.

De koper van beboste grondoppervlakten dient rekening te houden met de volgende verplichtingen:

- \* bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheersplan;
- \* een beheersplan is wettelijk vereist voor elke private boscijdelendom van minstens vijf hectaren;
- \* met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Agentschap voor Natuur en Bos vereist is, evenals het naleven van de compensatieregeling; hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van art. 47 en art. 87 van het Bosdecreet;
- \* de koper neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Agentschap van Natuur en Bos verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd beheersplan; enkel in geval van een bestaand beheersplan kan de koper schriftelijk wijzigingen aanvragen bij het Agentschap voor Natuur en Bos.

### **Watertoets.**

De notaris wijst de kandidaat-kopers er op dat voorschreven goed:

- niet gelegen is in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

#### **Kabel en Leiding Informatie Meldpunt (KLIM).**

De verkoper verklaart – op basis van de website [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) – dat er geen openbare ondergrondse innemingen/erfdienstbaarheden zijn op het betrokken goed en dat het goed niet gelegen is nabij ondergrondse kabels en/of leidingen.

#### **Hypothecaire toestand**

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

#### **Pandwet.**

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

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

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

In afwijking van artikel 19 van de 'Algemene verkoopvoorwaarden' hierna sub II., zal de verkoopprijs - ingeval van definitieve toewijzing (rechtstreeks of onrechtstreeks) aan één van de verkopers verminderd worden ten belope van zijn of haar aandeel in het verkochte goed, zodat de medeëigenaar-koper zichzelf niet hoeft te betalen, doch enkel zijn medeëigenaars-verkopers. In zulks geval zal hoger vermeld toepasselijk kostenpercentage verminderd worden tot het juiste percentage, te berekenen op de geboden verkoopprijs.

## **II. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://biddit.be) van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

#### ***Toetreding***

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

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

#### ***Wijze van verkopen***

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, enzovoort); 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 weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper. Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd 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 bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

### ***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (5.000 EUR) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (5.000 EUR) indien het goed niet wordt toegewezen aan een

andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders);

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijfduizend euro (5.000 EUR) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

### ***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 1251-2° 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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald.

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 877 BW).

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **Kosten**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van tien percent (10 %). Zij bedraagt:

- Achttien komma dertig procent (18,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Twaalf komma vijfentwintig procent (12,25%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
  - Twaalf komma nul vijf procent (12,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
  - Elf komma negentig procent (11,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
  - Elf komma tachtig procent (11,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
  - Elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
  - Elf komma vijftig procent (11,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
  - Elf komma veertig procent (11,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Elf komma vijftien procent (11,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Elf komma tien procent (11,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Tien komma vijfennegentig procent (10,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Tien komma vijfentachtig procent (10,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Tien komma tachtig procent (10,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Tien komma vijfenzestig procent (10,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
  - Tien komma vijftig procent (10,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
  - Tien komma dertig procent (10,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
  - Tien komma vijfentwintig procent (10,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
  - Tien komma twintig procent (10,20%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abbattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

### **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 verkoopvoorwaarden.

### **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 verkoopvoorwaarden. 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 van rechtswege plaats, 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.

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. 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 verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop

definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

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

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

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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, hervereilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### ***Waarschuwing***

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

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

## **III. DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: degene 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 onhoudbaarheid, 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](http://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 PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Herent, op hogervermelde datum, en door mij, Notaris, getekend.**