

## HET JAAR TWEEDUIZEND NEGENTIEN

### Op vijf februari

In het kantoor te Brussel, de Lignestraat 13

Voor, Damien HISETTE, notaris te Brussel (2<sup>de</sup> kanton), lid van de "VAN HALTEREN, geassocieerde notarissen" te 1000 Brussel, de Lignestraat 13,

### OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN



Hierna "de verkoper" genoemd.

Ondergetekende notaris stelt als volgt de verkoopsvorwaarden op van de online verkoop op biddit.be. Het is volgens deze verkoopsvorwaarden dat er door mijn ambt zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van het hierna beschreven goed.

Deze verkoopsvorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht;
- E. Diverse verklaringen.

## A. Bijzondere verkoopsvorwaarden

### 1. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR.

Van Halteren, geassocieerde notarissen, de Lignestraat 13, 1000 Brussel.

Dossierbeheerder: Astrid Standaert

- Directe lijn: 02/227.59.96
- E-mail: astrid.standaert@vanhalteren.be



Van Halteren  
Geassocieerde  
Notarissen

BV-CVBA  
RPR-BTW  
BE0542.505.756

## 2. INFORMATIEMOMENT.

De notaris organiseert een informatiemoment op het notariskantoor in verband met de online biedingen via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be) op **maandag 11 maart 2019 om 17 uur**.

## 3. BESCHRIJVING VAN HET GOED

### **GEMEENTE WEMMEL tweede afdeling**

Een perceel gelegen in de bouwzone aan de Koning Albert I-laan met een oppervlakte volgens in titel vermelde meting van 2 aren 17 centiaren 7 tienmilliaren (02a 17ca 07tma), gekadastraerd volgens titel sectie B deel van nummers 375 A 4 en 375 G 3 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 375 T 5 P0000 voor 2 aren 17 centiaren (02a 17ca), hierna "het goed" of "het verkochte goed" genoemd.

## 4. OORSPRONG VAN EIGENDOM.



De koper dient zich tevreden te stellen met de voormelde oorsprong van eigendom en zal geen andere titel kunnen eisen dan een uitgifte van deze verkoopvoorwaarden.

## 5. WIJZE VAN VERKOPEN.

### a) Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de **aanvang van de biedingen** is **dinsdag 12 maart 2019 om 13 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen** is **woensdag 20 maart 2019 om 13 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

### b) Minimumbod.

Het minimumbedrag dat door een kandidaat-koper dient te worden overschreden om een geldig bod uit te brengen wordt bepaald op duizend euro (€ 1.000,00).



c) Instelprijs.

De instelprijs wordt bepaald op tweehonderdvijfduizend euro (€ 205.000,00).

d) Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verzoekster en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 26 maart 2019 om 10 uur**.

e) Publiciteit.

De verkoop zal worden aangekondigd door affiches, door vermelding op de websites IPL, Immoweb.be, NVN.be en Immovlan.be en door publicatie in de geschreven pers (Vlan, De Standaard/Nieuwsblad, Le Soir, La Libre, la DH).

Dit alles zal gebeuren overeenkomstig de gebruiken van Brussel-Hoofdstad.

f) Bezoeken.

De kandidaat-kopers kunnen het goed op eigen risico en verantwoordelijkheid vrij bezoeken

g) Geen opschortende voorwaarde financiering

De notaris verklaart dat de toewijs NIET zal geschieden onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

**6. HYPOTHECAIRE TOESTAND.**

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle hypothecaire of bevoorrechte lasten van om het even welke aard, in die zin dat er overwijzing is van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben laten gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Door de oproeping van de ingeschreven en bevoorrechte schuldeisers zoals hoger voorzien bij toepassing van artikel 1326 van het Gerechtelijk Wetboek is er overwijzing van de prijs en dus zuiverende werking, en volgt nadien een rangregeling.

**7. EIGENDOMSOVERDRACHT.**

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

**8. GENOT - GEBRUIK.**

Het goed is vrij van gebruik.

**9. BESCHRIJVING - STAAT - GEBREKEN - GRENZEN - OPPERVLAKTE - MANDELIGHEDEN - SCHADE BETREFFENDE DE GROND EN DE ONDERGROND - VORDERINGEN TOT VRIJWARING.**





a) Beschrijving.

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.

Enkel het onroerend goed wordt 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 inbegrepen.

b) 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 waarborg voor zichtbare en verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van de goederen en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

c) Grenzen - Oppervlakte.

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden 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, zal in het voordeel of in het nadeel van de koper zijn, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

d) Mandeligheden.

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van het al dan niet bestaan van mandeligheden.

e) 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 eigenaar 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 verklaart dat het goed bij zijn weten met geen enkele onzichtbare conventionele erfdienstbaarheid is bezwaard en dat hij er persoonlijk geen heeft gevestigd.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de eigenaar 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 voortvloeiende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

f) Schade met betrekking tot de grond of ondergrond.

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de eigenaar zou kunnen laten 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 afstand zou gedaan zijn van de schadevergoedingen waarop hij dienaangaande aanspraak zou kunnen maken of indien de eigenaar voordien een vergoeding ontvangen heeft, zal de koper het goed moeten 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.

g) Vorderingen tot vrijwaring.

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper eveneens in alle rechten die de eigenaar zou kunnen laten 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.

**10. OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN.**

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

De eigenaar 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.

**11. ABONNEMENTEN OP 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 zal er, in voorkomend geval, vanaf zijn ingenottreding de bijdragen voor betalen, zodat de eigenaar hieromtrent niet meer kan worden verontrust of aangesproken.

**12. BELASTINGEN.**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper *pro rata temporis* 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 integraal ten laste van de eigenaar voor het lopende jaar.

**13. ADMINISTRATIEF STATUUT VAN HET GOED - VLAAMS GEWEST - STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING - ENERGIE**

a) Stedenbouw

De notaris vestigt bovendien de aandacht van de kandidaat-koper op het belang en de noodzaak om persoonlijk (bovenop de stedenbouwkundige opzoekingen verricht door de notaris overeenkomstig de toepasselijke



regelgeving) de overeenstemming van het goed met de afgeleverde vergunningen alsook de wettigheid van de werken die sinds de bouw zijn of zouden zijn uitgevoerd aan het goed na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is.

Bovendien wijst de notaris de kandidaat-koper erop dat de werken en handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "de Codex" genoemd), slechts mogen worden verricht na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Codex, vermeldt en informeert de instrumenterende notaris, op basis van een brief van de gemeente Wemmel van 09 mei 2018 (hierna "de stedenbouwkundige inlichtingen" genoemd) en van een hypothecair getuigschrift en zoals blijkt uit de verklaringen van de eigenaar:

- dat er met betrekking tot het goed geen stedenbouwkundige vergunning of attest is uitgereikt die of dat de mogelijkheid biedt om aan het goed handelingen of werken bedoeld door de stedenbouwkundige regelgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om met betrekking tot het goed één van deze handelingen of werken te verrichten of te behouden;
- dat volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, de meest recente bestemming van het goed de volgende is: woongebied;
- dat het goed gelegen is in het gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimte gebieden, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering op 16 december 2011;
- dat het goed gelegen is in het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Woonlagen te Wemmel, artikel 3, goedgekeurd op 23 juni 2016, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 25 augustus 2016.
- dat er voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de voormelde Codex en geen enkele beslissing werd gewezen
- dat er op het goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of artikel 34 van het decreet betreffende complexe projecten;
- dat er voor het goed een verkavelingsvergunning van toepassing is die op 5 oktober 1978 werd afgeleverd door het Collega van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Wemmel, die evenwel werd opgeheven door het voormelde Gemeentelijke uitvoeringsplan;
- dat nog geen asbuiltattest kan worden aangevraagd;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

b) Bestaande toestand

Bovenop de verklaringen hierboven betreffende de vergunning(en), verklaart de verkoper dat alle door hem persoonlijk uitgevoerde handelingen en werken aan het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij



niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met een onregelmatige handeling of een onregelmatig werk van een derde.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als bouwgrond. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is daarover geen enkele betwisting bestaat. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

c) Onteigening - Rooilijn

Voor zover de ondergetekende notaris dit heeft kunnen controleren heeft het goed niet het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of is niet getroffen door een erfdiensbaarheid van rooilijn.

d) Waterparagraaf

In toepassing van artikel 17*bis* van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, vermeldt en informeert de instrumenterende notaris, op basis van een opzoeking in de digitale kaarten van het Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen van 11 december 2108, dat het goed:

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

e) Bossen en duinen

Voor zover de ondergetekende notaris dit heeft kunnen controleren valt het goed niet onder toepassing van het Bosdecreet en is het niet gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

f) Onroerendergoeddecreet

Op basis van een opzoeking in de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed bevestigt de notaris dat het goed niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

Op basis van een opzoeking in de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed van 11 december 2018 bevestigt de notaris dat het goed noch voorlopig noch definitief is beschermd.

g) Leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare woningen en gebouwen

Op basis van de stedenbouwkundige inlichtingen bevestigt de notaris dat het goed niet is opgenomen:

- in het register van leegstaande gebouwen en woningen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten;
- op de inventarislijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen;
- op de inventarislijst van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

Het goed is opgenomen in het gemeentelijk register van onbebouwde



percelen sinds 13 januari 2012.

h) Wettelijke voorkeuren: algemeenheden

Op basis van een opzoeking in het e-voorkeurenloket door de instrumenterende notaris, is het goed met geen enkel wettelijk voorkeurenrecht bezwaard, **met uitzondering van** het voorkeurenrecht in het kader van de Vlaamse Wooncode.

i) Wettelijke voorkeuren – Vlaamse Wooncode

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris toe onder de **opschortende voorwaarde** van het niet-uitoefenen van het voorkeurenrecht in het kader van de Vlaamse Wooncode.

De uitoefening van dit recht vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet bepaald worden.

j) Recht van wederinkoop - Vlaamse Wooncode

Voor zover de ondergetekende notaris dit heeft kunnen controleren is het goed geen sociale woning geweest gedurende de laatste twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop van toepassing zou zijn.

k) Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing.

#### 14. MILIEU - BEHEER VAN VERONTREINIGDE GRONDEN

a) Milieuvergunningen

De eigenaar verklaart dat het goed bij zijn weten nooit het voorwerp is geweest van een activiteit die een milieuvergunning of melding behoeft in toepassing van het decreet betreffende de milieuvergunning.

b) Stookolietanks.

De eigenaar verklaart dat er zich in het goed geen ondergrondse stookolietank bevindt.

c) Beheer van verontreinigde gronden.

De partijen verklaren ingelicht te zijn nopens de verplichtingen vervat in artikel 101 van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna "het Bodemdecreet" genoemd).

De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van de onderhavige akte, bij zijn weten geen risicoground is in de zin van artikel 2, 14° van het Bodemdecreet, wat betekent dat op de grond geen enkele inrichting gevestigd is of was die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kan inhouden en die opgenomen is op de lijst opgesteld door de Vlaamse Regering in uitvoering van artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verkoper verklaart eveneens dat de grond naar hij weet niet vervuild is in de zin van het Bodemdecreet.

Ondergetekende notaris maakt alhier dan ook uitdrukkelijk melding van het feit dat het bodemattest werd aangevraagd betreffende het goed voorwerp van deze akte.

Het attest van 16 april 2018 afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) vermeldt wat volgt: "De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit





*bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten*”.

Een kopie van dit attest ligt ter inzage op het kantoor van de ondergetekende notaris. De uiteindelijke koper zal een kopie van dit bodemattest ontvangen bij ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

## 15. ADMINISTRATIEF STATUUT VAN HET GOED – FEDERALE REGELGEVING

### a) Risicozones.

Overeenkomstig artikel 129 van de wet betreffende de verzekeringen, verklaart de verkoper dat het goed zich bij zijn weten niet bevindt in een door de Vlaamse Regering afgebakende risicozone.

### b) Postinterventiedossier.

De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 aan het goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

### c) Elektrische installaties.

Het goed is geen wooneenheid te zijn in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

## B. Algemene verkoopvoorwaarden

## 16. TOEPASSINGSGBIED

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.

## 17. TOETREDING

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

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

## 18. WIJZE VAN VERKOPEN

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod, aan de laatste en hoogsteieder die de verkoper aanvaardt.

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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- e) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- f) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- g) 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.

## **19. 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.

## **20. 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 telkens 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 storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd worden zoals aangekondigd op de website.



## 21. BIEDSYSTEMEN

Artikel 10. Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « eenmalige biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »). De automatische biedingen zullen dan telkens stijgen met het door de notaris vastgelegde minimumbod.

## 22. GEVOLGEN VAN EEN BOD

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder 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 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 hoogst weerhoudenieder nadat de notaris contact met hem heeft opgenomen, voor de notaris zal verschijnen, opdat die notaris zich van de identiteit, bekwaamheid en de burgerlijke staat van de koper kan verzekeren;
- de hoogst weerhoudenieder voor de notaris zal verschijnen om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen, nadat zijn bod werd aanvaard door de verkoper.

## 23. HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

Artikel 13. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken.

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.



## **24. WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

### Artikel 14. Tekortkoming

#### Tekortkoming koper

Indien de koper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro), met als minimum het verschil tussen zijn weerhouden bod en het onmiddellijk daaropvolgende lager bod. Deze clause ontnemt de verkoper niet het recht om van de koper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

#### Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris voorgestelde ogenblik. Deze clause ontnemt de koper niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

## **25. 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 bij aanvang van de biedingen 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.

## **26. 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.



## **27. 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.

## **28. 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.

## **29. 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.

## **30. 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.

## **31. 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.



## **32. 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.

## **33. 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).

## **34. 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.

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

## **35. KOSTEN**

Artikel 25. In afwijking van artikel 1593 van het Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de verkoop 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 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 honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Twaalf komma 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 tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Elf komma vijfenzestig procent (11,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend 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 driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Elf komma twintig procent (11,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend 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 vijftachtig 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 vijftwintig 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 26. 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, abattement) 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.

### **36. SCHULDVERGELIJKING**

Artikel 27. 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 kosten;
- 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.

### **37. NALATIGHEIDSINTERESTEN**

Artikel 28. 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.

### **38. SANCTIES**

Artikel 29. 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 – Hervering 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling 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.

### 39. MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

Artikel 30. 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 hypotheekbewaarder 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.

#### 40. WAARSCHUWING

Artikel 31. 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: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en die hierdoor de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod 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 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.

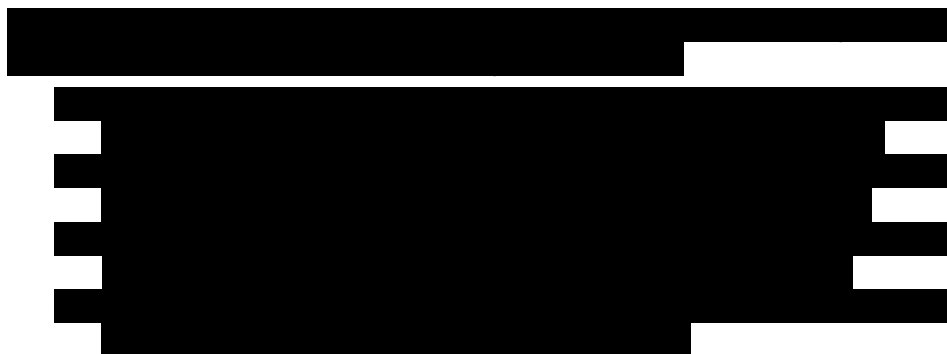


- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.  
Het heeft tot gevolg:
  - A) dat de hoogste bieder moet laten weten of hij al dan niet geboden heeft onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering, indien dit mogelijk is volgens de bijzondere verkoopsvoorwaarden.
  - B) dat de verkoper zich dient uit te spreken over het hoogste bod, dit wil zeggen of hij het hoogste bod, eventueel onder de gestelde opschortende voorwaarde(n) al dan niet aanvaardt, gebeurlijk het bod van een vorige bieder aanvaardt, dan wel geen enkel bod voldoende acht en de verkoop wenst stop te zetten.
  - C) dat de notaris de verplichting heeft om het goed binnen een periode van 10 werkdagen toe te wijzen.
  - D) dat de bidders niet langer gebonden zijn door hun bod. De 5 hoogste bidders blijven daarentegen wel gebonden door hun bod tot de toewijzing definitief is geworden of het goed uit de verkoop wordt teruggetrokken.
- 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,
  - o ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
  - o 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.

---

## D. Volmacht

---





[REDACTED]

[REDACTED]

---

**E. DIVERSE VERKLARINGEN.**

---

**41. KEUZE VAN WOONPLAATS.**

---

De verkoper, de koper(s) en de eventuele andere tussenkomende partijen zullen woonplaats moeten kiezen in België en dit in het betreffende proces-verbaal van toewijzing of in een latere akte van bekrachtiging of commandverklaring.

**42. GESCHILLEN.**

---

Alle geschillen die betreffende de openbare verkoop zouden rijzen, zullen tot de uitsluitende bevoegdheden van de rechtbank van de plaats van de



verkoop behoren.

**43. BELASTING OVER DE TOEGEVOEGDE WAARDE.**

Voor zover de notaris het heeft kunnen nagaan, is de verkoper niet onderworpen aan de belasting over de toegevoegde waarde.

**44. RECHT OP GESCHRIFTEN.**

Het recht op geschriften (Wetboek van Diverse Rechten en Taksen) bedraagt vijftig euro (50 EUR) en wordt betaald op aangifte door de ondergetekende notaris.

**WAARVAN AKTE.**

Gedaan en verleden te Brussel op de hierboven vermelde datum en plaats.

De comparant verklaart het ontwerp van deze akte ontvangen te hebben sinds meer dan 5 werkdagen en dat dit voldoende was om er kennis van te nemen. Na gedeeltelijke en toegelichte lezing, hebben zij met de notaris getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT,

