

Algemene voorwaarden

*Deze algemene voorwaarden werden opgesteld teneinde duidelijke afspraken te maken met de verkopers en de (kandidaat-)kopers m.b.t. de regels die gelden als zij gebruik maken van de faciliteiten van de website van deEigenaar.be, alsmede de regels die gelden indien via bemiddeling van deEigenaar.be een verkoopovereenkomst tot stand komt. **Verkopers en kopers zijn gebonden aan deze Algemene Voorwaarden.***

deEigenaar.be (website www.deEigenaar.be) is een onderdeel van Lege Artis BVBA, met maatschappelijke zetel op de Kapelleplaats 5 te 1950 Kraainem, ondernemingsnummer BTW-BE 00806.216.290.

Lege Artis BVBA wordt vertegenwoordigd, voor wat het onderdeel deEigenaar.be betreft, door haar statutaire zaakvoerder Stephan Ströker. Stephan Ströker is erkend vastgoedmakelaar, aangesloten bij het B.I.V. (Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B 1000 Brussel) België, onder het erkenningnummer 502745 en onderworpen aan haar **plichtenleer**.

Artikel I. Werking van deEigenaar.be

deEigenaar.be bemiddelt in de verkoop van bestaande onroerende goederen en nieuwbouwwoningen. Voor de verkoop van onroerende goederen van haar opdrachtgevers maakt deEigenaar.be hoofdzakelijk gebruik van het internet en haar website. De website beoogt de verkopers en de kandidaat-kopers met elkaar in contact te brengen.

Voor herverkopen kunnen (kandidaat-)kopers via de website (elektronische agenda) afspraken voor bezichtiging maken en kan men – uitsluitend via deEigenaar.be – biedingen doen.

Voor nieuwbouwwoningen kan men via de website alle informatie aanvragen, een internetbrochure opvragen, een bezichtiging aanvragen of contact opnemen met de bouwpromotor. U kunt zich aanmelden als geïnteresseerde kandidaat-koper en - door tussenkomst van deEigenaar.be - in samenspraak met de bouwpromotor een optie nemen op een nieuwbouwwoning of een nieuwbouwwoning kopen. Bij dit proces wordt rekening gehouden met de graad van afwerking van het goed.

Artikel II. Definities

- **deEigenaar.be:** de commerciële benaming die Lege Artis bvba gebruikt bij het aanbieden van deze internetmakelaar-diensten.
- **Gebruiker:** diegene die zich als gebruiker van de website registreert en om die reden gebruik kan maken van een aantal specifieke door deEigenaar.be op de website geboden faciliteiten.
- **Algemene voorwaarden:** de door de gebruiker bij registratie geaccepteerde regels die gelden voor het gebruik van de website. De gebruiker is door het aanvaarden van de algemene voorwaarden gebonden aan de daarin vastgestelde regels en aan hem opgelegde verplichtingen.
- **Registratie en Registreren:** het zich als gebruiker op de website aanmelden door middel van het opgeven van een e-mail adres, een wachtwoord en persoonsgegevens, gevolgd door de aanvaarding van de algemene voorwaarden.
- **Geïnteresseerde:** heeft toegang tot een aantal diensten op de website zonder zich als gebruiker te hoeven registreren. Voor een aantal specifieke faciliteiten, zoals bijvoorbeeld het uitbrengen van een bod via de website, is een registratie als gebruiker noodzakelijk.

- **Verkoop, zonder expliciete vermelding "nieuw":** een reeds bestaand onroerend goed dat reeds eerder bewoond werd.
- **Nieuwbouwwoningen:** een nog te bouwen, in aanbouw zijnde of net beëindigde woning, die verkocht wordt onder het BTW-regime voor het bouwgedeelte en onder registratierecht voor het bijbehorende grondaandeel. Een nieuwbouwwoning werd niet eerder in gebruik genomen of bewoond.
- **Verkoper:** de gebruiker die eigenaar is, of de door de eigenaar aangewezen gevolmachtigde om hem te vertegenwoordigen, van de onroerende zaak die via deEigenaar.be ter verkoop wordt aangeboden. Indien het een nieuwbouwwoning betreft is de verkoper de bouwpromotor of de door hem aangewezen personen.
- **Kandidaat-koper:** de gebruiker die op www.deeigenaar.be een bezichtiging heeft aangevraagd en/of een bod op een onroerend goed langs www.deeigenaar.be heeft uitgebracht. Onder deze definitie vallen eveneens deze personen die in opdracht van voorgenoemde handelen.
- **Koper:** de gebruiker die koper is van een goed dat via deEigenaar.be in verkoop wordt aangeboden.
- **Bezichtiging:** de via de website aangeboden mogelijkheid voor de kandidaat-koper om op elektronische wijze een afspraak te maken voor de bezichtiging van een te koop aangeboden onroerend goed.
- **Bod:** een door de gebruiker via de website van deEigenaar.be uitgebracht bod op een op de website te koop aangeboden goed. Door gebruik te maken van elektronische communicatiemiddelen komt een geldige overeenkomst tot stand. Het ontbreken van een gewone handtekening doet niets af aan de rechtsgeldigheid van het aanbod en/of de aanvaarding daarvan. De elektronische bestanden van deEigenaar.be gelden hierbij als vermoeden van bewijs.
- **Overeenstemming:** een via de website bereikte wilsovereenstemming tussen de verkoper en de koper met betrekking tot de voorwaarden van de verkoop van een goed.

Artikel III. Registratie en verplichtingen van de gebruiker

1. Indien een verkoper zijn onroerend goed via deEigenaar.be wil verkopen moet hij zich eerst registreren als gebruiker. Registratie vindt plaats door aanmelding op de website van deEigenaar.be. De verkoper zal gevraagd worden om zijn e-mail adres en een zelf gekozen wachtwoord in te vullen.

Vervolgens ontvangt de verkoper binnen een tijdspanne van enkele minuten een bevestiging van de aanmelding via zijn opgegeven e-mail adres. De aanmelding dient door de verkoper vervolgens bevestigd te worden. Hiertoe dient de verkoper een aantal aanvullende zaken (naam, adres, telefoonnummer, enz.) in te vullen op een digitaal formulier.

2. Indien een kandidaat-koper een bod wilt uitbrengen of gebruik wil maken van een aantal specifieke faciliteiten op de website van deEigenaar.be, dient hij zich eerst te registreren als gebruiker. Registratie vindt plaats door aanmelden op de website van deEigenaar.be. De kandidaat-koper zal gevraagd worden om zijn e-mail adres en een zelfgekozen wachtwoord in te vullen. Vervolgens ontvangt de kandidaat-koper binnen een tijdspanne van enkele minuten een bevestiging van de aanmelding via zijn opgegeven e-mail adres. De aanmelding dient door de kandidaat-koper vervolgens bevestigd te worden. Hiertoe dient de kandidaat-koper een aantal aanvullende zaken (naam, adres, telefoonnummer, enz.) in te vullen op een digitaal formulier.
3. Aanmelden als gebruiker is gratis.

4. Bij alle volgende bezoeken aan de website kan de gebruiker op de website inloggen door middel van zijn e-mail adres en wachtwoord. Ook voor wat betreft de volgende bezoeken aan de website geldt onverkort de gebondenheid van de gebruiker aan de Algemene Voorwaarden.
5. Het is de gebruiker van de website niet toegestaan de website en de geboden mogelijkheden van de website te gebruiken voor eigen commerciële doeleinden.
6. Het niet naleven van deze Algemene Voorwaarden en de erin vervatte regels en verplichtingen kan leiden tot uitsluiting van het gebruik van de website, zulks onverminderd alle aanspraken die deEigenaar.be als gevolg van de bedoelde niet naleving jegens de gebruiker mocht hebben, de aanspraak op schadevergoeding daaronder inbegrepen.
7. Gebruiksnaam en wachtwoord zijn strikt persoonlijk. De gebruiker is verantwoordelijk voor het vertrouwelijk houden van het wachtwoord, alsmede voor alle handelingen die onder zijn gebruiksnaam plaatsvinden.

Artikel IV. Uitbrengen van een bod

1. Een bod bestaat niet alleen uit een koopprijs, maar eveneens uit eventueel aanvullende voorwaarden die de kandidaat-koper wil stellen. Door op de knop "bod uitbrengen" te klikken, zal het via de website uitgebrachte bod worden voorgelegd aan deEigenaar.be en aan de verkoper. De kandidaat-koper wordt vervolgens via e-mail en/of telefoon door deEigenaar.be op de hoogte gehouden van de reactie van de verkoper op dit bod.
2. De op de website in de advertentie vermelde vraagprijs van een onroerend goed geldt als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod. Aanvaarding door de kandidaat-koper van de vraagprijs en de door de verkoper gestelde overige voorwaarden brengt niet automatisch een overeenstemming tussen de verkoper en de kandidaat-koper tot stand. Indien de kandidaat-koper het onroerend goed wil aankopen voor de op de website vermelde vraagprijs, zal de kandidaat-koper een bod dienen uit te brengen gelijk aan de vraagprijs en de eventueel andere door de verkoper gestelde voorwaarden expliciet dienen te aanvaarden. Pas indien de verkoper dit bod expliciet aanvaardt, is er sprake van overeenstemming.
3. Het uitbrengen van een bod kan alleen door middel van de website van deEigenaar.be en op de door haar vastgelegde wijze.
4. Alleen wanneer alle gegevens werden ingevuld op het betreffende digitaal formulier zal dit bod door deEigenaar.be in behandeling worden genomen.
5. deEigenaar.be verplicht zich ertoe om ieder uitgebracht bod dat volledig is, aan de verkoper mede te delen. De kandidaat-koper kan geen enkel recht ontlenen aan zijn uitgebracht bod. Het is de verkoper van de onroerend goed zelf, en alleen hij, die beslist al dan niet in te gaan om het uitgebrachte bod van de kandidaat-koper.
6. Onderhandelingen zullen pas aanvangen wanneer de verkoper een tegenbod doet. deEigenaar.be zal de kandidaat-koper hierover informeren.
7. deEigenaar.be kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor directe en/of indirecte schade als gevolg van een verkeerd, onjuist of onvolledig bod uitgebracht door de kandidaat-koper. De kandidaat-koper vrijwaart deEigenaar.be tegen alle aanspraken van de verkoper dienaangaande.

Artikel V. Overeenstemming en koopovereenkomst

1. Zowel de koper als de verkoper zijn ervan op de hoogte dat zij beiden de vrije keuze hebben van notaris. Nadat tussen verkoper en koper een overeenstemming is bereikt tot de aankoop van een onroerend goed, wordt de door deEigenaar.be opgestelde verkoopovereenkomst zowel aan de notaris van de verkoper als van de koper doorgezonden.
2. De door de verkoper en koper aangestelde notarissen zijn belast met de juridische voorlichting en advisering van de verkoper en de koper. Om die reden zullen de notarissen in onderling overleg alsook in overleg met de verkoper en de koper de voorlopige verkoopovereenkomst nalezen en eventueel aanvullen of corrigeren, rekening houdende met de specificiteiten van de verkoper en de koper.
3. De verkoopovereenkomst wordt ondertekend op het kantoor van de notaris van de (ver)koper. Dit op een door de notaris voorgestelde dag en uur, vastgesteld na overleg met de notaris van de verkoper, de koper en de verkoper.
4. Indien de koper binnen de 10 kalenderdagen na de overeenkomst de verkoopovereenkomst niet heeft ondertekend op het kantoor van de notaris of niet voor een geldige volmachtdrager heeft gezorgd om deze verkoopovereenkomst in zijn plaatst te ondertekenen, heeft de verkoper het recht om middels een aangetekend schrijven aan de koper de overeenkomst te ontbinden. De verkoper is daarna vrij om via deEigenaar.be verkooponderhandelingen met derden te beginnen en zelfs een overeenkomst met een derde te sluiten.
5. Bij verschil van mening over de inhoud van de bereikte overeenkomst is de verkoper bevoegd om in een aangetekend schrijven aan de koper zijn aanbod waarover naar zijn mening overeenstemming is bereikt in duidelijke bewoording aan de koper mede te delen. Aanvaard de koper dit aanbod niet of niet volledig binnen de vijf dagen na dagtekening van het aangetekend schrijven van de verkoper door schriftelijke kennisgeving of e-mail aan de verkoper en deEigenaar.be, dan is de verkoper bevoegd om de koper, wederom bij aangetekend schrijven, mee te delen dat hij niet gebonden is en is de verkoper aldus vrij om verkooponderhandelingen met derden te beginnen en zelf een verkoopovereenkomst met derden te sluiten.

Artikel VI. Akte van verkoop en/of hypotheek

1. Het opstellen van de verkoopakte en de hypotheekakte behoort niet tot de dienstverlening van deEigenaar.be.
2. De notaris aangewezen door de koper maakt de verkoopakte en de eventuele hypotheekakte op, dit in samenspraak en overleg met de notaris van de verkoper.

Artikel VII. Prijzen

1. Alle prijzen die door deEigenaar.be gecommuniceerd worden als vergoeding voor de verleende diensten, zijn, tenzij expliciet aangegeven, inclusief BTW. Alle bedragen zijn in euro, tenzij expliciet anders omschreven. De betalingstermijn is 30 dagen na factuurdatum.

2. deEigenaar.be kan haar prijzen en tarieven aanpassen aan de inflatie en marktomstandigheden. Indien de klant het verschuldigde bedrag niet binnen de betalingstermijn heeft voldaan, behoudt deEigenaar.be zich het recht voor om, zonder dat enige ingebrekestelling vooraf nodig is, vanaf het verstrijken van de betalingstermijn, het verschuldigde bedrag te verhogen met een verdragingsrente gelijk aan de op dat moment geldende wettelijke handelsrente.
3. deEigenaar.be kan en mag, zonder nadere kennisgeving, na het verstrijken van de betalingstermijn, buitengerechtelijke incassokosten ter hoogte van 15% van de hoofdsom in rekening brengen.
4. Indien de klant niet binnen de betalingstermijn de factuur voldaan heeft, kan deEigenaar.be, zonder dat enige ingebrekestelling vooraf nodig is, haar de toegang tot het systeem ontzeggen en de dienstverlening opschorten tot het moment van betaling. De aangeboden informatie van de klant zal verwijderd worden. De extra kosten die deEigenaar.be hiervoor moet maken zullen bij de klant in rekening gebracht worden, evenals de nog niet gefactureerde vergoeding voor het restant van de overeengekomen contractperiode.

Artikel VIII. Overige

1. Risico van opslag informatie: deEigenaar.be verplicht zich ertoe om zorg te dragen voor een zorgvuldige verwerking van het bod door de gebruiker uitgebracht alsook van de verkregen informatie en gegevens. Behoudens tegenbewijs wordt deEigenaar.be geacht aan deze verplichting voldaan te hebben.
2. De gebruiker draagt het risico ter zake beschadigingen of teloorgaan van bij deEigenaar.be of derden opgeslagen gegevens, inlichtingen en informatie, tenzij beschadigingen of teloorgang te wijten is aan grove nalatigheid of opzet van deEigenaar.be.
3. De gebruiker geeft deEigenaar.be bij deze de toestemming tot het verstrekken van de relevante gegevens die nodig zijn in het kader van de mogelijke totstandkoming van een verkoopovereenkomst aan de verkoper en/of de notarissen van koper en verkoper.

Artikel IX. Aansprakelijkheden van deEigenaar.be

1. deEigenaar.be is ten opzichte van de verkoper niet aansprakelijk voor schade in welke vorm dan ook als gevolg van het feit dat de kandidaat-koper nalaat te handelen overeenkomstig de Algemene Voorwaarden.
2. deEigenaar.be is niet betrokken bij de eigenlijke contacten tussen kopers en verkopers en tussen kopers en verkopers gesloten overeenkomst bij haar aangeboden promotiepakket. Met als gevolg dat deEigenaar.be geen controle heeft over de kwaliteit, veiligheid of het legale karakter, de correctheid van de aanbieding, de handelingsbekwaamheid en beschikkingsbevoegdheid van de verkoper om te verkopen en de handelingsbekwaamheid en beschikkingsbevoegdheid van de koper om tot koop over te gaan. deEigenaar.be kan niet garanderen dat de koper of verkoper daadwerkelijk de transactie zal volbrengen. deEigenaar.be is op geen enkele wijze aansprakelijk voor het al dan niet tot stand komen van een eventuele (koop-)overeenkomst en voor de wijze van uitvoering daarvan. DeEigenaar.be heeft de verkoper gewezen op het bestaan van het beroepsinstituut van de vastgoedmakelaars ("BIV") die o.a. stelt dat de tussenkomst door anderen dan de eigenaars ("derde") tijdens het verkopen van het goed kan aanzien worden als een door deze derde uitgevoerde

vastgoedactiviteit, hetgeen een handeling is waarvoor een BIV-nummer is vereist. De verkoper ziet erop toe geen handelingen te stellen of aanzet te geven tot het stellen van handelingen die in strijd zijn met betreffende voorschriften van het BIV. Het toch stellen van deze handelingen vallen buiten de aansprakelijkheden van deEigenaar.be.

3. De gebruiker vrijwaart deEigenaar.be in het geval van meningsverschillen met één of meerdere bezoekers en/of klanten voor schadeclaims, vorderingen en schade (daadwerkelijk en mogelijk) van iedere aard, toerekenbaar of niet toerekenbaar, te verwachten en niet te verwachten, bekend en niet bekend, voortkomend uit of in relatie tot het geschil. Gebruiker, verkoper, en koper zijn zelf verantwoordelijk voor de verstrekte informatie en hun daden via de internetsite.
4. deEigenaar.be is ten opzichte van de koper niet aansprakelijk voor schade in welke vorm dan ook als gevolg van het feit dat de verkoper nalaat te handelen overeenkomstig de Algemene Voorwaarden.
5. deEigenaar.be is ten opzichte van de koper of de kandidaat-koper niet aansprakelijk voor de schade in welke vorm dan ook indien de verkoper gebruik maakt van rechten die hem in deze Algemene Voorwaarden zijn toegekend.
6. deEigenaar.be is ten opzichte van de koper of kandidaat-koper evenmin aansprakelijk voor de schade in welke vorm dan ook als gevolg van het feit dat de verkoper de koopovereenkomst niet nakomt.
7. deEigenaar.be is niet aansprakelijk voor de schade als gevolg van enige vorm van vertraging of verstoring van prestaties als direct of indirect gevolg van overmacht, feiten buiten de invloedssfeer van deEigenaar.be, zoals bijvoorbeeld, doch niet beperkend, internetstoringen, defecten in computer-, telecommunicatie- en andere apparaten, stroomuitval, wanprestaties van derden.
8. De gebruiker is bekend met het feit dat "zoekmachines" op het internet aanwezig zijn. Ongevraagd kan informatie die op de website van deEigenaar.be aanwezig is daardoor op andere websites verschijnen. deEigenaar.be kan nooit aansprakelijk gesteld worden voor éénder welke schade die hierdoor zou kunnen ontstaan.
9. De aansprakelijkheid van deEigenaar.be en haar medewerkers is voor het overige beperkt tot het totaalbedrag van de vergoedingen die de verkoper voor de door deEigenaar.be verleende diensten aan deEigenaar.be verschuldigd zijn, althans tot het maximum bedrag dat door de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar van deEigenaar.be zal worden uitgekeerd. deEigenaar.be aanvaardt bij het uitvoeren van de opdracht alleen verantwoordelijkheid jegens haar opdrachtgever. Voor het overige sluit deEigenaar.be uitdrukkelijk verdere aansprakelijkheid en zekerlijk de aansprakelijkheid voor gevolggkosten uit.

Artikel X. Strafbare gedragingen

1. De gebruiker garandeert geen gebruik te (zullen) maken van software of middelen in welke vorm dan ook, die het systeem van deEigenaar.be, op welke wijze ook, kunnen hinderen, belemmeren of schaden. Het is de gebruiker niet toegestaan om de systemen van deEigenaar.be te gebruiken voor strafbare gedragingen. Zoals, maar niet beperkt tot, het schenden van auteursrechten of het verspreiden van aanstootgevend materiaal, bij wet verboden uitlatingen of het zonder toestemming binnendringen van computersystemen. Geconstateerde feiten zullen worden gemeld bij de juiste autoriteiten en eventuele schade zal verhaald worden op de gebruiker.

2. deEigenaar.be zal de gebruiker de toegang tot het systeem blokkeren of intrekken indien gebleken is dat deze, op welke wijze dan ook, in verband gebracht kan worden met strafbare activiteiten of activiteiten die een juiste werking van het systeem trachten te verhinderen of bemoeilijken. deEigenaar.be is niet aansprakelijk voor schade, direct of indirect, als gevolg van dergelijke handelingen.

Artikel XI. Klachten

Klachten dienen, bij voorkeur per email, direct doch binnen een week gemeld te worden aan deEigenaar.be. deEigenaar.be zal zo spoedig mogelijk reageren.

Artikel XII. Bevoegde rechtbanken

Ieder geschil ten gevolge van en gerelateerd aan het gebruik van de website van deEigenaar.be door de gebruiker dient de worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank waaronder de zetel van deEigenaar.be valt.

*

*

*