

**KOHIER VAN LASTEN EN VORWAARDEN**

Opgesteld door notaris **Eline GOOVAERTS**, notaris te Mechelen, Frederik De Merodestraat 99.

Op **zeven februari tweeduizend vierentwintig**.

Overeenkomstig welke voorwaarden ondergetekende notaris openbaar zal verkopen bij opbod ten gunste van de hoogst- en laatst-biedende, **ZONDER opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod**, via gedematerialiseerde biedingen op het veilingsplatform **www.biddit.be**, met een instelprijs en een biedingsperiode die een aanvang zal nemen op maandag 18 maart 2024 om 10.00 uur en zal eindigen acht (8) kalenderdagen later, te weten op dinsdag 26 maart 2024 om 10.00 uur, onder voorbehoud van de werking van de "zandloper" (zie hierna), volgend onroerend goed:

**BESCHRIJVING VAN HET GOED**

GEMEENTE EVERE (TWEEDE AFDELING)

Gemeentenummer 21372 – Postcode 1140

Een woonhuis met aanhorigheden op en met de grond, gelegen te **1140 Evere, Leuvensesteenweg 970**, kadastraal bekend of het geweest zijnde sectie C nummer 0115MP0000 en deel van nummer 0115LP0000 en thans kadastraal bekend sectie C nummer 0115NP0000, met een oppervlakte volgens hierna vermelde meting van zeshonderd tweeëntwintig komma veertig vierkante meter (622,40m<sup>2</sup>).

Meting

Zoals het goed staat afgebeeld op een – blijkens verklaring van partijen, ongewijzigd –plan, opgemaakt door Landmeetkunde – Expertiseburo Teugels NV (Steven Buytaert – Bart Teugels) te 9140 Temse, Parklaan 60 op 26 mei 2021, plan dat is opgenomen in de databank van afbakeningsplannen van de Administratie Opmetingen & Waarderingen van het kadaster met referentienummer 21372/10314, en dat, na waarmede aan deze akte wordt gehecht en niet meer dient te worden geregistreerd.

Partijen vragen de overschrijving van dit plan zonder aanbieding ervan aan het Kantoor Rechtszekerheid met toepassing van artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

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

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

**VERKOPERS:**

Deze openbare verkoping geschiedt ten verzoeken van:

#

Hierna genoemd "**de verkoper**".

**BESLISSING**

#

**OORSPRONG VAN EIGENDOM:**

#

#### VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP:

Door hun bod geven de kandidaat-kopers te kennen kennis te hebben genomen van alle bepalingen van onderhavige akte, worden zij geacht hiermede hun akkoord te betuigen en verbinden zij zich ertoe alle hierin opgenomen bepalingen en verplichtingen na te leven.

#### A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN:

In het geval onderhavige bijzondere voorwaarden afwijken van de hierna gemelde algemene voorwaarden, primeren de bijzondere voorwaarden. Volgende bijzondere voorwaarden worden specifiek bedongen voor onderhavige verkoop:

##### 1) MAATREGELEN VAN BEKENDMAKING

Deze verkoping zal bekendgemaakt worden bij middel van affiches, aan te plakken aan het te verkopen eigendom, op het kantoor van de verkoophoudende notaris.

Bovendien zullen de volgende publicaties gedaan worden voorafgaandelijk de verkoop :

- op [www.notaris.be/immo](http://www.notaris.be/immo)
- op [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be)
- op [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be)
- op [www.facebook.be](http://www.facebook.be)
- op [www.instagram.be](http://www.instagram.be)

##### 2) BEZICHTIGING VAN HET EIGENDOM – INFOMOMENT

Het eigendom is enkel te bezichtigen vanop de straat. Er is **geen** toegang tot het gebouw intern om veiligheidsredenen. Voor meer duiding dient er contact opgenomen te worden met de verantwoordelijke van de verkoper via het nummer **015 40 88 19.**

##### 3) VERKOOPWIJZE

###### *Biedingsperiode*

De verkoop geschiedt online op het beveiligde biedingsplatform [www.biddit.be](http://www.biddit.be), gedurende **één biedingsperiode** die start op **maandag 18 maart aanstaande om 10.00 uur** en eindigt acht kalenderdagen later, te weten **op dinsdag 26 maart aanstaande om 10.00 uur**, behoudens in geval van werking van de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

###### *De zandloper*

Indien er op enig moment binnen een periode van vijf minuten vóór 10.00 uur (dus tussen 9.55 uur en 9.59 uur en 59 seconden) één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt er automatisch een virtuele zandloper gestart van vijf minuten, waarbinnen kandidaat-kopers, die reeds een bod hebben uitgebracht via BIDDIT vóór het initiële einduur, nog de kans krijgen om een bod uit te brengen. De biedingsperiode wordt in dat geval verlengd tot 10.05 uur. Wordt er binnen deze verlengde zandloper-periode van vijf minuten opnieuw een bod uitgebracht (dus tussen 10.00 uur en 10.04 en 59 seconden), dan wordt de biedingsperiode opnieuw verlengd met vijf minuten te rekenen vanaf het verstrijken van de vorige zandloper. De biedingsperiode kan op deze manier verlengd worden tot uiterlijk diezelfde dag waarop de biedingen eindigen om 23.59 uur en 59 seconden.

###### *Wijze van de biedingen*

Enkel biedingen **in euro** worden aanvaard.

De biedingen moeten telkens **minstens duizend euro (€ 1.000,00) hoger zijn dan het laatste bod**. Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1.000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

De notaris oefent het toezicht uit op de biedingen. Hij kan, niettegenstaande elk verzet en elk protest, elke vergissing begaan bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten en soeverein beslissen over elke betwisting tussen bieders. Tegen zijn beslissingen is geen beroep mogelijk.

De notaris kan ook biedingen weigeren of ze als onbestaande verklaren van personen die hem onbekend zijn of van wie de identiteit of de gegoedheid hem niet bewezen schijnen. Hij kan één van de vorige biedingen hernemen en de toewijzing uitspreken ten gunste van een van de vorige bieders, die zich daartegen niet kan verzetten.

**Elk bod is bindend**. Elke bieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopvoorwaarden gebonden tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden, met uitzondering van de vijf hoogste (en verschillende) bieders die gebonden blijven na de afsluiting van de biedingen tot en met de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing of de inhouding van het goed.

#### **Instelprijs**

De **instelprijs** wordt bepaald op **TWEEHONDERD EENENNEGENTIGDUIZEND EURO (€291.000,00)**.

#### **Toewijzing**

De toewijzing zal enkel worden uitgesproken met de toestemming van diegenen die om de verkoop verzoeken en deze laatsten zullen steeds het recht hebben vóór de uitspraak van deze toewijzing het goed uit de verkoop terug te trekken.

Het proces-verbaal van toewijzing van voorschreven onroerend goed dient zowel te worden getekend door de verkoper, als door de hoogst weerhouden bieder. Het proces-verbaal van toewijzing van voorschreven onroerend goed zal worden getekend, behoudens latere andersluidende beslissing van ondergetekende notaris **op vrijdag 29 maart 2024 om 10.00 uur op het kantoor van ondergetekende notaris Eline GOOVAERTS te Mechelen, Frederik De Merodestraat 99**. De vijf hoogste (en verschillende) bieders dienen zich op voormeld moment beschikbaar te houden en de hoogst weerhouden bieder zal op voorhand door ondergetekende notaris worden uitgenodigd om alsdan aanwezig te zijn ter ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

De instrumenterende notaris heeft het recht deze datum en uur te wijzigen in geval van gewijzigde omstandigheden.

#### **Commandverklaring (aanwijzing van een lastgever)**

Een eventuele aanwijzing van lastgever of commandverklaring moet gebeuren voor de instrumenterende notaris uiterlijk vijf (5) dagen na het proces-verbaal van definitieve toewijs.

#### **Kosten**

In afwijking van artikel 1593 van het Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de online verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze bijdrage, op forfaitaire wijze berekend en bepaald ingevolge een degressief percentage

op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs - dient door de koper te worden betaald, samen met het aandeel van de koper in de onroerende voorheffing, op het kantoor van ondergetekende notaris Eline Goovaerts en op de wijze bepaald in artikel 24 van de hierna gemelde algemene voorwaarden, **binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Het degressief percentage is terug te vinden in artikel 25 van de hierna gemelde algemene voorwaarden. De percentages voor het Brussels Gewest zijn van toepassing op onderhavige verkoop.

Bij dit kostenpercentage en deze minimumbedragen worden uitgegaan van de heffing der registratierechten aan twaalf komma vijftig procent (12,50%) en het volle ereloon. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van belastingen (verdelingsrecht of ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement, btw of anderszins) of erelonen, zal het overeenstemmende percentage dan wel het berekende bedrag dienovereenkomstig worden aangepast.

Volgende kosten vallen evenwel niet ten laste van de verkoper en dienen te worden gedragen door de koper, buiten een forfaitair aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar : eventuele metingskosten, 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.

De verkoper zal anderzijds alleen gehouden zijn tot betaling van de werkelijke kosten van de verkoop, 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 wordt aanzien als een prijssupplement. De notaris bezorgt hem een afrekening van dit eventueel tekort of overschot.

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

#### **Prijs**

De betaling van de prijs in euro dient te gebeuren **per overschrijving** op een derdenrekening van notariaat Eline Goovaerts, **binnen een termijn van zes (6) weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

#### **Nalatigheidsinteressen**

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 aan **acht procent (8%) 's jaars verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan.**

#### **4) SPECIFICATIES MET BETREKKING TOT VOORSCHREVEN ONROEREND GOED**

### **Hypothecaire toestand**

De goederen worden 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.

De verkoper verklaart geen pand te hebben verleend op, noch met beding van eigendomsvoorbehoud te hebben gekocht, een roerend goed dat door incorporatie of bestemming onroerend is geworden en dat thans mee verkocht wordt. Dit blijkt ook uit de raadpleging van het pandregister op datum van heden.

### **Feitelijke toestand - gebreken**

Het eigendom wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op de dag van de toewijzing, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal of recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De kandidaat-kopers hebben de staat van het goed kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekenmogelijkheid van het eigendom.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper of voor een verkoper te kwader trouw.

De roerende goederen die zich op datum van de ingenottreding nog in of op de eigendommen zouden kunnen bevinden zijn in de verkoop begrepen en worden door de verkoper niet voorbehouden noch verwijderd.

### **Grenzen – oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de te koop gestelde goederen 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.

### **Erfdiensbaarheden**

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

In de vorige eigendomstitels zijn geen erfdiensbaarheden opgenomen mbt tot voormeld goed.

### **Erfdiensbaarheden van openbaar nut**

Bij nazicht op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort "KLIM"), is het eigendom, voorwerp van onderhavig proces-verbaal, niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

### **Eigendoms- en risico-overdracht en ingenottreding**

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan op datzelfde ogenblik over op de koper. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's.

De koper zal van het eigendom in genot en gebruik treden na volledige betaling van de koopprijs, kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

De verkoper heeft verklaard dat het onroerend goed niet verhuurd is en dat derden hierop geen gebruiksrechten hebben.

Vóór de volledige betaling van de aankoopprijs mag de koper het verkochte goed geen enkele noemenswaardige wijziging, afbraak of beschadiging laten ondergaan op straffe van onmiddellijk zijn aankoopprijs, of het nog verschuldigde gedeelte ervan, te moeten betalen, verhoogd met een vergoeding die overeenstemt met drie maanden rente, berekend tegen tien procent (10%) per jaar, onverminderd, zo het nodig lijkt, van alle andere schadeloosstellingen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

#### **Belastingen en taksen:**

Alle belastingen en taksen, hierin begrepen de onroerende voorheffing, op het voormelde onroerend goed drukkende, zullen door de definitieve koper moeten gedragen en betaald worden vanaf de dag dat de toewijzing definitief is geworden. De koper zal zijn aandeel in deze belastingen betalen aan ondergetekende notaris op het ogenblik van de betaling van de kosten van de openbare verkoping, volgens de afrekening, hem verstrekt door ondergetekende notaris.

Dit geldt ook voor alle verhaalbelastingen, voor wegeaanleg, riolering of andere werken, alsook alle belastingen op de onbewoonbaar verklaarde, ongezonde, onveilige, bouwvallige, alsmede leegstaande en in vervallen toestand verkerende woningen en gebouwen.

De verkoper verklaart dat hem geen verhaalbelastingen bekend zijn en dat bij zijn weten het goed niet is opgenomen op de lijst van de leegstaande, ongeschikte, onbewoonbare en/of verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

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

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

#### **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.

#### **Vordering tot vrijwaring**

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

### **Milieu – beheer van verontreinigde gronden**

#### **\* Vergunning**

De verkoper verklaart bij deze dat het goed, voorwerp van onderhavige verkoop, bij zijn weten, niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning met uitzondering van hetgeen hiervoor werd vermeld, en dat er in het verkochte goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend welke opgenomen is in de lijst van activiteiten welke zulke vergunning inhouden (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 maart 1999).

#### **\* Ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems van 5 maart 2009**

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems welke onder andere aan de verkoper van een onroerend goed de verplichting opleggen een bodemattest geleverd door het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) vóór de verkoop, aan de koper te overhandigen.

Ondergetekende notaris maakt alhier dan ook uitdrukkelijk melding van het feit dat een bodemattest werd aangevraagd betreffende voorschreven eigendom, welke attesten werden afgeleverd door BIM op 31/01/2023 en 02/02/2023, en waarvan de inhoud luidt als volgt:

Dit bodemattest bepaalt letterlijk wat volgt :

#### **VOOR PERCEEL 21372 C 00115 M 000 00**

##### **1. Identificatie van het perceel**

Perceelsnr 21372\_C\_00115\_M\_000\_00

Adres(sen) Leuvensesteenweg 970, 1140 Brussel

Arnaud Fraiteurlaan 27, 1050 Brussel

Kwetsbaarheidszone Woonzone

##### **2. Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen**

**CATEGORIE: GEEN** *Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand*

##### **VERPLICHTINGEN**

Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft dit perceel, noch in geval van vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) noch in geval van een overdracht van een milieuvergunning.

Opgepast : sommige feiten (andere dan verkoop of overdracht van vergunning) kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

##### **3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren**

Geen informatie beschikbaar over de bodemtoestand van het betreffende perceel.

##### **4. Geldigheid van het bodemattest**

Geldigheid Dit attest is maximum één jaar geldig, vanaf de datum van aflevering

Ongeacht de duur van de geldigheid, is een attest niet meer geldig indien één of meerdere gegevens die erop vermeld staan niet (meer) overeenkomen met de werkelijkheid (wijziging van exploitant, wijziging van begrenzing van het perceel, enz.). De houder van zakelijke rechten of eventuele huidige exploitant op het betrokken perceel dient Leefmilieu Brussel zo snel mogelijk op de hoogte te stellen mocht die een fout of onvolledigheid opmerken met betrekking tot de eventueel vermelde risicoactiviteiten op huidig attest.

Daarenboven is huidig attest slechts geldig voor één enkele verkoop en mag deze niet gedupliceerd worden voor meerdere vastgoedoverdrachten op hetzelfde perceel. U vindt de exhaustieve lijst van feiten die de geldigheid van een attest tenietdoen op onze website.”

De verkoper verklaart dat hij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van het bodemattest zou kunnen wijzigen en stelt vast, na kennis te hebben genomen van de lijst van de risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat, naar zijn weten, geen van deze risicoactiviteiten werd of wordt uitgeoefend op het perceel voorwerp van huidige overeenkomst.

#### **VOOR PERCEEL 21372 C 00115 L 000 00**

##### **1. Identificatie van het perceel**

Perceelsnr 21372\_C\_00115\_L\_000\_00

Adres(sen) Geen adres bekend voor dit perceel

Kwetsbaarheidszone Woonzone

##### **2. Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen**

###### **CATEGORIE**

0: Perceel met een nog niet onderzocht vermoeden van verontreiniging

3: Verontreinigd perceel zonder risico

###### **VERPLICHTINGEN**

Op het perceel werd al een bodemidentificatie-/bodembehandelsprocedure uitgevoerd. Er bestaat echter een (nieuw) vermoeden van verontreiniging op het terrein omwille van een risicoactiviteit die werd voorgezet of die niet in beschouwing werd genomen tijdens de reeds uitgevoerde procedure.

De huidige wetgeving voorziet in dat geval dat een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden voor elke vervreemding van zakelijke rechten (bv verkoop) of voor overdracht van een milieuvergunning betreffende risicoactiviteiten. Maar sommige feiten kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

***Gezien echter in dit geval minder dan een jaar geleden een bodemidentificatie-/bodembehandelsprocedure reeds is uitgevoerd, geldt een vrijstelling van deze verplichting voor elk aanleidinggevend feit dat zich binnen het jaar volgende op de gelijkvormigheidsverklaring van het verkennend bodemonderzoek of van de risicostudie of van de slotverklaring voltrekt. (art.13/4§1).***

*Opgepast, gezien het betrokken perceel verontreinigd is, dienen de gebruiksbeperkingen die vermeld worden in de samenvatting van de studies (zie hieronder) alsook de follow-upmaatregelen die werden opgelegd door Leefmilieu Brussel (te leveren door de overdrager van zakelijke rechten of van de milieuvergunning aan de overnemer) gerespecteerd en/of*



uitgevoerd te worden.

Uitgravingswerken en/of het oppompen van het grondwater kunnen enkel plaatsvinden mits een door Leefmilieu Brussel conform verklaard risicobeheers-/saneringsvoorstel of in het kader van werken van beperkte duur.

Bent u van oordeel dat de door u te ondernemen stappen té complex en té technisch zijn? Voelt u zich hierin onvoldoende ondersteund door uw bodemdeskundige of uw bodemsaneringsaannemer? Weet dan dat Leefmilieu Brussel een dienst bodemfacilitator ter beschikking heeft om u te helpen en u te begeleiden opdat u uw verplichtingen beter zou begrijpen en vervullen.

Voor meer inlichtingen: <http://www.leefmilieu.brussels/bodemfacilitator>.

### 3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren

#### Risicoactiviteiten

Leefmilieu Brussel beschikt over de volgende historiek voor dit perceel.

<i>Exploitant</i>	<i>Rubriek – Risicoactiviteit</i>	<i>Begindatum</i>	<i>Einddatum</i>	<i>Milieuvergunning bekend bij LB?</i>
Société Nationale des Chemins de Fer	88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen	1962	1992	NOVA-PROV25822 DC_25869
		1977	1982	NOVA-PROV23148 DC_38097
		1982	1990	NOVA-PROV25835
SNCV		1992	2003	NOVA-PROV25821 et 62273
Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn		2003	2007	NOVA-219731
		2007	2019	NOVA-292998
STIB	88 - Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen	2019	2022	NOVA-000292998
		2022	2038	NOVA-001823402

De milieuvergunningen die beschikbaar zijn bij Leefmilieu Brussel kan u raadplegen. Vul hiervoor het formulier in dat op onze website te vinden is en mail het naar [Emprunts.Autorisations@environnement.brussels](mailto:Emprunts.Autorisations@environnement.brussels). Voor wat betreft de door de gemeente afgeleverde milieuvergunningen, contacteert u best de betreffende gemeente.

#### Uitgevoerde studies en werken en hun conclusies

Leefmilieu Brussel beschikt over de volgende studies voor dit perceel

<i>Type Studie</i>	<i>Datum Studie</i>	<i>Datum conformiteitsverklaring</i>	<i>Conclusie</i>
Gedeeltelijk verkennend bodemonderzoek (2003/0179/01)	25/06/2003	24/12/2010	Perceel gedeeltelijk onderzocht en verontreiniging vastgesteld
Gedetailleerd onderzoek (2003/0179/01)	14/12/2004	/	Verontreiniging afgeperkt
Saneringsvoorstel (2003/0179/01)	04/08/2005	/	Verontreiniging te saneren

Verkennd bodemonderzoek (2003/0179/01)	21/12/2007	24/12/2010	Verontreiniging vastgesteld
Saneringsvoorstel (2003/0179/01)	08/05/2008	/	Verontreiniging te saneren
Eindbeoordeling van Sanering (2003/0179/01)	15/11/2010	/	Sanering lopende
Verkennd bodemonderzoek (SOL/00110/2020)	25/02/2020	23/03/2020	Lichte verontreiniging zonder risico vastgesteld
Slotverklaring saneringswerken (2003/0179/01)	24/12/2010	/	Verontreiniging gedeeltelijk gesaneerd
Gebruiksbeperkingen (2003/0179/01)	11/2010	/	Ontgraven alleen met saneringsproject, risicobeheersproject of behandeling van beperkte duur
Gedeeltelijk verkennd bodemonderzoek (SOL/00266/2022)	16/06/2022	29/06/2022	Perceel gedeeltelijk onderzocht en lichte verontreiniging zonder risico vastgesteld

#### 4. Geldigheid van het bodemattest

Dit attest is maximum één jaar geldig, vanaf de datum van aflevering.

*Ongeacht de duur van de geldigheid, is een attest niet meer geldig indien één of meerdere gegevens die erop vermeld staan niet (meer) overeenkomen met de werkelijkheid (wijziging van exploitant, wijziging van begrenzing van het perceel, enz.). De houder van zakelijke rechten of eventuele huidige exploitant op het betrokken perceel dient Leefmilieu Brussel zo snel mogelijk op de hoogte te stellen mocht die een fout of onvolledigheid opmerken met betrekking tot de eventueel vermelde risicoactiviteiten op huidig attest.*

*Daarenboven is huidig attest slechts geldig voor één enkele verkoop en mag deze niet gedupliceerd worden voor meerdere vastgoedoverdrachten op hetzelfde perceel.*

*U vindt de exhaustieve lijst van feiten die de geldigheid van een attest tenietdoen op onze website.*

GEDEELTELIJK VERKENNEND BODEMONDERZOEK: GELIJKVORMIGHEIDSVERKLARING

Perceel 21372\_C\_0115\_L\_000\_00

Kwetsbaarheidszone : Woonzone

Vaststellingen en verplichtingen	
Vaststellingen van de deskundige	Verplichtingen
Lichte verontreiniging vastgesteld zonder risico t.h.v. onderzochte gedeelte van het perceel	<b>Verplichtingen voldaan</b>
Niet-onderzochte gedeelte van het perceel	<b>Vrijstelling verleend</b> volgens artikel 13/4 §3 <sup>1</sup> door Leefmilieu Brussel op 22/03/2022 (ref. SOL/kjammaers/SOL/00110/2020)

|| *Er werd een vrijstelling verleend om de omvang van het verkennd bodemonderzoek te beperken tot het*

onderzoeken van het gedeelte van het perceel dat dienst doet als omheinde tuin rondom het woonhuis op perceel 21372\_C\_0115\_M\_000\_00 (= zone van de oude tanks P en N), omdat de uitvoering van boringen op de rest van het perceel een economische activiteit ernstig zou kunnen verstoren en omdat de desbetreffende activiteit niet wordt stopgezet.

Overige vaststellingen en verplichtingen		
<i>In het kader van vorige studies, werd reeds volgende verontreiniging vastgesteld op het in voorliggende onderzoek niet-onderzochte gedeelte van het perceel</i>		
<i>Type verontreiniging</i>	<i>Parameters in bodem/grondwater</i>	<i>Verplichtingen</i>
Restverontreiniging sanering 2008-2009	Minerale olie in de bodem	Verplichtingen voldaan <sup>2</sup>

Status van de inventaris van de bodemtoestand	
<i>Categorie</i>	<i>Motivatie</i>
0	Het perceel is mogelijks verontreinigd omdat er een lopende risicoactiviteit bestaat
3	Perceel verontreinigd, zonder risico

Gezien dit perceel verontreinigd is, dienen de gebruiksbeperkingen en de follow-upmaatregelen die werden opgelegd door Leefmilieu Brussel (door de overdrager van zakelijke rechten of van milieuvergunning mee te delen aan de overnemer) gerespecteerd en/of uitgevoerd te worden. Uitgravingswerken en/of het oppompen van het grondwater kunnen enkel plaatsvinden mits een door Leefmilieu Brussel conform verklaard risicobeheers-/saneringsvoorstel of in het kader van werken van beperkte duur.

*Aanvaardbaar risico mits een aantal gebruiksbeperkingen, nl. voor de uitgraving van verontreinigde grond dient voorafgaandelijk een toelating bekomen te worden van Leefmilieu Brussel.*

**Referentiekader: Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, gewijzigd door de ordonnantie van 23 juni 2017 (B.S. 13/07/2017)  
Aanvraag tot vrijstelling volgens artikel 13/4 §3**

*“Geachte,*

*We melden u de goede ontvangst op 16/01/2024 van uw aanvraag tot vrijstelling voor de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek op het gehele kadastrale perceel in kwestie in het kader van de vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) van een gedeelte van het kadastraal perceel in kwestie zoals voorzien in artikel 13/4 §3 van de bovenvermelde ordonnantie.*

*Aangezien de uitvoering van de nodige boringen een economische activiteit, op het gedeelte van het kadastraal perceel dat niet verkocht wordt, ernstig zou kunnen verstoren en de desbetreffende activiteit niet wordt stopgezet en aangezien er geen nieuwe risico-activiteiten werden uitgeoefend sinds het vorige verkennend bodemonderzoek (ref. SOL/00266/2022) op het gedeelte van het kadastraal perceel dat verkocht zal worden, verleent Leefmilieu Brussel*

**een vrijstelling voor de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek in het kader van het voorziene aanleidinggevende feit.**

*Dit schrijven heeft enkel betrekking op de bovenvernoemde kennisgeving. Bij volgende aanleidinggevende feiten, zoals bedoeld in artikels 13, 13/1, 13/2 en 13/3 van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, gewijzigd door de ordonnantie van 23 juni 2017 (B.S. 13/7/2017), dient een nieuwe aanvraag tot vrijstelling ingediend te worden.*

*Onze agent, Mijnheer Pieter VANDESSEL, is uw geprivilegieerd contact inzake de behandeling van uw dossier. Deze laatste staat volledig te uwer beschikking om uw vragen te beantwoorden, u te begeleiden in de te ondernemen stappen en u te gidsen doorheen de diverse technische en administratieve procedures. Aarzel niet om beroep te doen op zijn/haar diensten!*

*Hoogachtend,"*

De verkoper verklaart over geen andere bijkomende gegevens te beschikken die van aard zouden zijn, de inhoud van dit bodemattest te wijzigen en verklaart onder meer, na kennis te hebben genomen van de lijst der risico-activiteiten in de zin van de voormelde Ordonnantie, dat naar zijn weten en onder voorbehoud van de activiteiten vermeld in het bodemattest, geen enkele van deze risico-activiteiten wordt of werd uitgeoefend in de verkochte gemeenschappelijke delen of privatieve kavels.

#### **Stookolietank:**

De verkoper verklaart dat er zich, voor zover hem bekend, thans in of op het verkochte eigendom, **geen stookolietank** bevindt.

De voorheen aanwezige tanks werden in 2010 verwijderd.

#### **Stedenbouw**

##### **\* Algemeenheden**

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper op de hoogte te zijn van de mogelijkheid en het nut om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, edm) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Geen van de werken, handelingen en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1, en 205/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) mogen worden verricht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet gedaan is.

##### **\* Voorgaande informatie**

Overeenkomstig de beschikkingen van artikel 275 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening (BWRO) werd aan de Gemeente Evere gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken die van toepassing zijn op het bovenbeschreven onroerend goed. De Gemeente Evere heeft per brief gedagtekend van 23/03/2023, de hierna volgende letterlijk weergegeven stedenbouwkundige inlichtingen verstrekt:

**"A. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED :**

1°) Wat de bestemming betreft :

Het goed bevindt zich:

- op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, in onderneming gebieden in de stedelijke omgeving langs structurerende ruimte;
- het goed bevindt zich niet in een perimeter van het richtplan van aanleg (RPA)
- het goed bevindt zich niet in een perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP)
- het goed bevindt zich niet in een perimeter van verkavelingsvergunning (VV);

*De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <https://stedenbouw.brussels>*

*De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website [www.brugis.be](http://www.brugis.be) de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.*

2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen :

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- De voorschriften van het voormelde GBP;
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV);
- Het goed bevindt zich niet in een perimeter van gewestelijk belang, bestemd voor het project van gewestelijk;

*De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouwbrussels>.*

*De perimeter van de BBP's, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website [www.brugis.be](http://www.brugis.be), de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.*

3°) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft :

Het gemeentebestuur heeft heden geen weet van dat het goed in kwestie opgenomen is op een onteigeningsplan .

4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimenter betreft :

Het gemeentebestuur heeft er heden geen weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in een voorkeeperimenter

5°) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:

- Het goed is niet ingeschreven op de bewaarlijst;
  - Het goed is niet beschermd ;
  - Voor het goed loopt geen procedure tot inschrijving op de bewaarlijst / bescherming;
  - Het goed bevindt zich niet in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst ;
  - Het goed maakt geen deel uit van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO;

- De regering heeft het artikel 222§6 tweede en derde lid van het BWRO niet op het goed in kwestie toegepast;

*Bij wijze van overgangmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO). Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Monumenten en Landschappen van het Gewest.*

6°) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft :

Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten;

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft :

-Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente.

8°) Andere inlichtingen

- Het goed is niet opgenomen in een wijkcontract

- Het goed is niet opgenomen in een stadsvernieuwingscontract

- Het goed bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud (natuurreservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied);

- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website : [www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be) ;

- Om na te gaan of het goed bezwaard is met erfdienstbaarheden voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;

- Het goed bevindt zich niet in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie;

- Het goed bevindt zich niet in de perimeter van de zone voor stedelijke herwaardering;

- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM) ;

- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI ;

- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Hydrobru ;

**B. OP GROND VAN DE ADMINISTRatieve ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT-OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT :**

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attestaten betreft:

Stedenbouwkundige vergunning:

Juridische situatie:

- Nr 2357 goedgekeurd d.d. 24/04/1929 voor het bouwen van een huis en een loods;
- Nr2007-81 goedgekeurd d.d. 15/04/2008 voor het bouwen van een bijgebouw en rooien van hoogstammige bomen;
- Nr 2008-156 goedgekeurd d.d.17/03/2009 voor het vernieuwen van het bestaande dak van de loods, net aanbrengen van thermische isolatie onder de dakbedekking.

Milieuvergunning

- Nr 2007-053 goedgekeurd d.d. 07/04/2023 tot 07/04/2038 voor uitbating van een opslagplaats voor autobussen.

**Het gebouw is sinds 1 augustus 2017 op de lijst der leegstaande woningen vermeld. Deze lijst wordt beheerd door de directie Huisvesting Brussels.**

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is. Het wordt sterk aanbevolen de gemeentelijke archieven te raadplegen.

Wij waarborgen de juistheid van deze inlichtingen op 22/03/2023.

De stedenbouwkundige vergunning / milieuvergunning kan geraadpleegd worden aan de Front Office op de 1ste verdieping van het gemeentehuis ([evere222@evere.irisnet.be](mailto:evere222@evere.irisnet.be) – 02 247 62 22) De kosten voor het raadplegen van dossiers uit het archief bedragen 15,00€.”

Onverminderd de door de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning toegelaten werken, verklaart de verkoper dat hij geen enkele verbintenis neemt voor wat betreft de mogelijkheid om op de goederen, voorwerp van onderhavige akte, één van de handelingen en werken uit te voeren die vermeld zijn in artikel 98 van het BWRO zonder voorafgaandelijk een stedenbouwkundige vergunning te hebben verkregen. Dientengevolge mogen geen van deze handelingen en werken waarvan sprake supra aan de verkochte goederen verricht worden zolang de stedenbouwkundige vergunning niet werd afgeleverd.

\* **Onteigening - Monumenten en Landschappen – rooilijn - innemingen**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in een onteigeningsplan, niet getroffen is door enige rooilijn, en geen kennis heeft van enige ondergrondse of bovengrondse inneming betreffende het goed, voorwerp van huidige verkoping.

De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet gelegen is in een gebied waarop het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO) in verband met Monumenten en Landschappen van toepassing is.

\* **Bestaande toestand**

De verkoper verzekert de kopers ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als woonhuis. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de kopers aan het goed zouden willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat bovenbeschreven goed niet het voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige verklaring waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bedoeld in artikel 98 § 1 en 205/1 van het BWRO te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

\* Verlaten, onbewoond of onafgewerkt gebouw

De verkoper bevestigt dat hem geen enkele notificatie werd gestuurd door de gemeentelijke administratie meldend dat het goed gedeeltelijk of geheel verlaten of onbewoond zou zijn of onafgewerkt, met uitzondering van hetgeen voorafgaat.

\*Leegstand

Zoals blijkt uit hetgeen voorafgaat is het gebouw is sinds 1 augustus 2017 opgenomen op de lijst der leegstaande woningen. Deze lijst wordt beheerd door de directie Huisvesting Brussels.

Brussel Huisvesting – Gewestelijke overheidsdienst Brussel (Huurtoelagen & leegstaande woningen), heeft het volgende meegedeeld, hierna letterlijk weergegeven:

*La présence du bien dans l’inventaire ne conditionne pas la vente du bien.*

*Le service régionale des logements inoccupés continuera à suivre ce bien jusqu’à son occupation.*

*Si 12 mois après la vente le bien sera toujours inoccupé, notre service contactera le nouveau propriétaire qui pourra justifier l’inoccupation (p.e. travaux en cours, demande de PU en cours,...)*

1. Informations impliquant nos procédures tenant compte de l’art. 19 du Code du Logement.

*De manière général...*

*1er année : Quand un logement est inoccupé, nous transmettons au propriétaire un avertissement.*

*Ce dernier dispose de 3 mois pour nous faire part de ces arguments + preuves (si le logement est inoccupé, ces arguments sont basés sur les démarches effectuées pendant les 12 derniers mois ☒ donc les 12 mois qui précèdent la date du courrier = période infractionnelle).*

*Au terme de ces 3 mois notre hiérarchie prend une décision avec les arguments qu’elle dispose :*

- Soit l’amende est abandonnée (arguments évoqués considérés comme raisons légitimes OU cas de force majeur)*
- Soit l’amende est confirmée ☒ dans ce cas-ci, le propriétaire dispose encore de 1 mois pour introduire un recours. ATTENTION : ce recours est fait auprès du service concerné (repris dans le courrier en question).*

*A ce stade de la procédure le dossier n’est plus entre les mains de la Cellule Contrôle-Logements Inoccupés.*

*L’amende est donc confirmée OU abandonnée (selon le recours ou pas).*



2ème année : indépendamment de la décision prise lors de la 1ère procédure (= année 1)..., 1 an après (la date du 1er avertissement), si le logement est toujours inoccupé, le propriétaire reçoit un autre avertissement.

Cette fois-ci le calcul de l'amende est multipliée par 2.

Après réception du courrier, le propriétaire doit nous contacter..... etc-etc... et la procédure se répète chaque année, et ce jusqu'au moment où le bien est complètement habité.

L'objectif étant d'évaluer l'évolution du projet annuellement.

La décision qui sera prise dans la procédure 2 (dans cet exemple) ne conditionne en aucun cas la procédure 1.

Chaque décision implique des démarches concernant une période passée.

Dans cet exemple, le montant de l'amende de la 2ème année n'englobe pas la 1ère année. Il s'agit de 2 amendes différentes/séparées, calculés d'une manière différente (selon l'art. 19 du Code du Log).

2. Concernant Chaussée de Louvain, 970 à 1140 Evère (-> tenant compte des explications reprises ci-dessus)

- 10/03/2023 : Un avertissement a été transmis au propriétaire impliquant 6 années d'inoccupation (en pièce jointe)

- 14.03.2023 : Accusé réception concernant ce courrier (en pièce jointe)

Le propriétaire disposait de 3 mois pour nous faire part de tous ce qu'il a fait de mars 2022 à mars 2023 (+preuves).

Exemple : si le bien était mis en vente pendant la période infractionnelle, c'était le moment de nous le faire savoir.

Aucune réponse du propriétaire.

- 07/07/2023 : L'amende a été confirmée (en pièce jointe)

- 13/07/2023 : Accusé de réception (en pièce jointe)

Le propriétaire disposait d'encore 1 mois pour introduire un recours auprès du service concerné (voir page n°2 du courrier du 13/07/2023).

Aucun recours n'a été fait.

Informations concernant les amendes

Il est important de prendre contact avec Madame Blommaers (qui nous lit en copie) afin de déterminer les amendes impayées : [nblommaers@sprb.brussels](mailto:nblommaers@sprb.brussels)

Informations en cas de vente

Si le bien n'est pas vendu vers mars/avril 2024, il est possible que le propriétaire reçoive un nouveau courrier de notre part.

Il est impératif qu'il nous contacte afin de nous faire part de l'évolution de la situation (si vous êtes mandaté, vous pouvez le faire pour le propriétaire).

Le propriétaire est libre de vendre de la manière qu'il le souhaite, donc aucune disposition spécifique n'est requise pour la mise en vente.

Cependant :

- Vous pouvez nous transmettre une attestation de vente quand la vente aura lieu
- Certaines informations sont primordiales pour le nouvel acquéreur :

*Considérant que le bien est (déjà) visé par l'inoccupation, 12 mois après-vente, le nouvel acquéreur va recevoir un avertissement de notre part (avec 1 an d'inoccupation car il n'hérite des amendes de son prédécesseur).*

*Il disposera de 3 mois pour nous contacter afin de nous faire part de ce qu'il a fait depuis qu'il est propriétaire jusqu'à la date du courrier.*

*Nous contacter dans les délais, recevoir les informations tenant compte de la situation et nous faire part des démarches effectuées, reste toujours la meilleure solution."*

#### \* Brusselse Huisvestingscode

De bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode welke kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting) oplegt voor de terbeschikkingstelling van een woning.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed :

- niet het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht ;
- niet getroffen is door een verhuurverbod noch door een administratieve boete;
- niet werd uitgerust met een, door een erkend organisme gewaarborgde, branddetector in de evacuatiezones van de woning;
- geen conformiteitscontroleattest werd uitgereikt door de Gewestelijke Inspectiedienst.

#### \* Splitsing

Overeenkomstig artikel 104 BWRO heeft ondergetekende notaris de splitsing van voormeld perceel betekend aan de gemeente Evere middels aangetekende brief van 01/02/2023.

De gemeente Evere heeft binnen de door de wet voorziene termijn geen gevolg gegeven aan voormeld schrijven.

#### **Voorkooprecht**

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het eigendom niet het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht of voorkeurrecht.

#### **Specifieke informatie inzake onroerend erfgoed:**

De verkoper bevestigt dat voormeld onroerend goed het voorwerp is van een bescherming als onroerend erfgoed, waarbij onder onroerend erfgoed wordt verstaan een archeologische site, een monument, een cultuurhistorisch landschap en/of een stads- en dorpsgezicht.

#### **Huisvesting en economie:**

Het pand is niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard.

#### **Risicozone overstromingen**

Bij weten van de verkoper is het gekochte goed niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

#### **Postinterventiedossier:**

De verkoper deelt mee dat er, voor zover hem bekend, voor het hoger beschreven eigendom geen postinterventiedossier werd opgesteld en hij bevestigt dat er, voor zover hem bekend, aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één (1/5/2001) geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

#### **Controle elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI

voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 09/06/2021 werd door Certinergie vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent 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, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

#### **EnergiePrestatieCertificaat (EPC)**

De verkoper beschikt voor het hoger beschreven eigendom over een Energieprestatiecertificaat (EPB). Label G.

Dit certificaat is geldig tot 10/06/2031.

#### **Woonstkeuze**

Iedereieder en verkoper die niet woonachtig is in België is gehouden woonstkeuze te doen op een adres in België en dit schriftelijk ter kennis te brengen aan ondergetekende notaris, zo niet, zal hij van rechtswege geacht worden woonstkeuze te hebben gedaan op het kantoor van ondergetekende notaris.

#### **Forumkeuze**

Bij betwisting zijn enkel de Rechtbanken van Brugge bevoegd.

#### **5) CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Notariskantoor: notariaat Eline Goovaerts te 2800 Mechelen, Frederik De Merodestraat 99  
Algemene contactgegevens notariskantoor: e-mail: [onthaal@notaris-goovaerts.be](mailto:onthaal@notaris-goovaerts.be), telefoon: 015/28.90.20

#### **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN:**

Behoudens de afwijkingen in de bijzondere voorwaarden in huidig proces-verbaal of door het Gerechtelijk Wetboek bepaald, geschiedt deze verkoop onder de hierna gemelde lasten en voorwaarden, vervat in een algemeen lastenkohier met als titel "Eenvormige verkoopsvoorwaarden Biddit – (25 januari 2023)", van toepassing op alle gedematerialiseerde openbare verkopen in België die luiden als volgt:

##### **Toepassingsgebied**

**Artikel 1.** Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

##### **Toetreding**

**Artikel 2.** De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract. De verkoper, de koper, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden 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 bieders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](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](http://biddit.be)

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het

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

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

### Biedsystemen

#### Artikel 10.

##### Algemeen

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

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

##### Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 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 (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 bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder 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 bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

DE instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en

het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (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 € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

#### Instelprijs

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.

#### 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 verkoopvoorwaarden.

#### Wettelijke indeplaatsstelling

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

#### Uitdrijving

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

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

#### Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

#### Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

#### Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

#### Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.



Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

#### Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

#### Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop vallen ten laste van de koper, worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50%). Het bedraagt:

- Eenentwintig procent (21,00%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijfenzestig procent (17,65%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma nul vijf procent (17,05%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€

- 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
  - Vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
  - Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
  - Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
  - Veertien komma vijfenzeventig procent (14,75%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
  - Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
  - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
  - Veertien komma dertig procent (14,30%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
  - Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
  - Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
  - Dertien komma vijfennegentig procent (13,95%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Dertien komma veertig procent (13,40%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Dertien komma vijftientwintig procent (13,25%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), 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 – lastens de koper

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

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

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

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper  
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

#### Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

#### Nalatigheidsinteressen

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

#### Sancties

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

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

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

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

in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 abbatement, 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 tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, 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 verkoopsvoorwaarden.

#### **C. DE DEFINITIES:**

De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die 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.

#### **D. VOLMACHT**

De verkoper, hierna " de lastgevers" te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk

met macht afzonderlijk te handelen:

1. Mevrouw Van Edom Ilse
2. Mevrouw Milde Carla,

alle andere medewerkers van het kantoor van notaris Eline Goovaerts, te Mechelen, wiens identiteit haar voldoende gekend is en keuze van woonst doende in het kantoor.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgevers op onherroepelijke wijze gelasten om:

\* voor hen en in hun naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

\* alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

\* de lastgevers te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

\* het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

\* de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

\* de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

\* van de kopers, en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

\* bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

\* Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen,



de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

\* Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

\* Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen zijn de lastgevers erover ingelicht dat zij ingevolge artikel 2002 van het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaan voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgevers verklaren dat zij geen btw-belastingplichtige zijn, dat zij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd hebben onder het btw-stelsel en dat zij tenslotte geen deel uitmaken van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

#### **DIVERSE VERKLARINGEN:**

##### **ALGEMEEN**

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteitsgegevens van comparanten te hebben nagezien op zicht der stukken door de Hypotheekwet vereist; deze identiteitsgegevens en de identiteit zelf werden hem, wat de comparanten-natuurlijke personen betreft, ook aangetoond aan de hand van voormelde bewijskrachtige identiteitsstukken.

##### **SLOTVERKLARINGEN**

Indien in dit proces-verbaal werd verwezen naar vroeger verleden akten, werden deze akten, in zoverre zij voor de betrokken partij nog van belang kunnen zijn, eveneens in kopij bezorgd aan die partij en werden deze akten toegelicht door ondergetekende minuuthoudende notaris.

**RECHT OP GESCHRIFTEN** (Wetboek diverse rechten en taksen).

Het recht bedraagt honderd euro (€100,00).

##### **WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

Opgemaakt zoals reeds vermeld te Mechelen op mijn kantoor, datum als voormeld.

En na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.