

01-0668/001/KH  
Proces-verbaal  
houdende de  
verkoops-  
voorwaarden

eerste  
dubbel blad

In het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op zeven november

Ben ik, Meester **Sandry GYPENS**, notaris met standplaats te Grimbergen, daartoe aangesteld blijkens een beschikking van de beslagrechter van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel de dato 20 februari 2024, verlengd bij beschikking van 16 augustus 2024, als volgt overgegaan tot het opstellen van het **PROCES-VERBAAL HOUDENDE DE VERKOOPSVORWAARDEN** waaronder de online openbare verkoop op biddit.be van het hierna vermeld onroerend goed zal plaatsvinden.

#### I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

##### **1. Identiteit en titel van de verzoeker tot openbare verkoop.**

Deze openbare verkoop geschiedt op verzoek van de "**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS RESIDENTIE HEUVELDAL - BLOK III**", met zetel te 1853 Grimbergen, Strombeek-Bever, Heuveldal 36-38, met ondernemingsnummer BE0546.747.725, hebbende als syndicus BV Forsimmo, met zetel te 1790 Hekelgem, Affligem, Geukenshage 23, met ondernemingsnummer BE0476.441.531

##### **2. Identiteit van de eigenaars/beslagenen.**

De Heer **GÜLES, Nesrin**, geboren te Sint-Joost-ten-Node op 16 augustus 1989, rijksregister nummer 890816 422-53 en zijn echtgenote mevrouw **KÜCÜKER, Semih**, geboren te Brussel op 11 mei 1990, rijksregister nummer 900511 095-45, wonende te 1853 Grimbergen, Strombeek-Bever, Heuveldal 36 bus 13.

Gehuwd onder het stelsel van scheiding van goederen blijkens huwelijkscontract verleden voor notaris Florence Petein te Brussel op 18 januari 2016, niet gewijzigd.

##### **3. Beschrijving van het te verkopen onroerend goed.**

Deze openbare verkoop heeft als voorwerp de volle eigendom van het volgende goed:

**GEMEENTE GRIMBERGEN, vierde afdeling, deelgemeente STROMBEEK-BEVER**

In een gebouwencomplex genaamd "HEUVELDAL" gelegen Bergdallaan en Heuveldallaan, op en met grond gekadastraerd volgens titel wijk A nummer 521/F en volgens recent kadastraal uittreksel wijk A nummer 521/FP0000 voor een oppervlakte van 2ha 44a 99ca:

**In de RESIDENTIE DRIE (ook genoemd Blok 3):**

**1) Het appartement type C gelegen op de twee verdieping, dragende het nummer "3.2.6.C", pet adres Heuveldal 36, omvattende:**

- in privatieve en uitsluitende eigendom: hall met vestiaire, berging, wc, twee kamers, badkamer, keuken, living met open haard en terras

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

tweehonderd zevenentachtig / tienduizendsten (287/10.000sten) van de bijzondere algemene delen van blok 3 en vijfendertig/tienduizend (35/10.000sten) van de algemene gemene delen van het complex, waaronder de grond .

**2) De kelder nummer zeventien (17) gelegen in de kelderverdieping -1 van blok 3, omvattende:**

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : het eigenlijke lokaal met haar deur

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : zes/tienduizendsten (6/10.000sten) van de bijzondere gemene delen van blok 3 en één/tienduizendste (1/10.000sten) van de algemene gemene delen van het complex waaronder de grond

**3) De autostaanplaats nummer zestien (16) gelegen in de kelderverdieping -1 van blok 3, omvattende:**

- in privaatieve en uitsluitende eigendom : de eigenlijke staanplaats

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : achttien/tienduizendsten (18/10.000sten) van de bijzondere gemene delen van blok 3 en twee/tienduizendste (2/10.000sten) van de algemene gemene delen van het complex waaronder de grond

**Het geheel gekadastraerd onder nummer 0521FP0096**

Zoals deze goederen beschreven staan in :

- de algemene basisakte met reglement van mede-eigendom verleden voor notaris André De Jonckheere te Overijse op 29 september 1978, overgeschreven

- de bijzondere basisakte voor gebouwen 2 en 3 verleden voor zelfde notaris op 29 september 1978, overgeschreven

- de wijzigende basisakte verleden voor zelfde notaris op 29 april 1984, overgeschreven

- wijzigende basisakte verleden voor notaris Herman Wyers te Koekelberg op 23 oktober 2020, overgeschreven kantoor rechtszekerheid Vilvoorde op 16 november nadien onder formaliteit nummer 53-T-16.11.2020-09237.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

De echtgenoten GÜLES-KÜCÜKER, voornoemd, zijn eigenaars van het goed om er de aankoop van gedaan te hebben jegens 1/ de heer Arpigny Michel Fernand, geboren te Ukkel op 7 april 1961, 2/ de heer Arpigny Bernard Jean, geboren te Sint-Joost-ten-Node op 15 januari 1966, 3/ de heer Arpigny Eric Marcel, geboren te Sint-Joost-ten-Node op 17 februari 1969 en 4/ de heer Arpigny Sébastien Thierry, geboren te Sint-Agatha-Berchem op 29 juni 1988, blijkens akte verleden voor notaris Florence Petein te Brussel op 16 maart 2016, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Vilvoorde op 22 maart nadien onder formaliteit nummer 53-T-22.03.2016-02562.

Oorspronkelijk hoorde het goed toe aan mevrouw Vrydag Anne Marie, geboren te Brussel op 3 juli 1937, weduwe van de heer Albert Arpigny, om het verkregen te hebben van de heer Delaby John Noël, geboren te Ukkel op 29 juni 1955, blijkens akte verleden voor notaris Thierry Van Halteren te Brussel en ondergetekende notaris op 1 juli 2004,

overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor van Brussel op 4 oktober nadien onder formaliteit nummer 53-T-04/10/2004-07676.

Mevrouw Vrydag Anne Marie, voornoemd, is overleden te Sint-Lambrechts-Woluwe op 3 december 2013.

Ingevolge haar eigenhandig testament van 2 juni 1997, neergelegd tussen de minuten van notaris Matthieu Derynck te Brussel op 24 maart 2015, heeft de overledene de rechten van haar zoon, de heer Michel Arpigny in haar nalatenschap beperkt tot zijn reserve, nalatende het verschil tussen zijn wettelijk deel en zijn reserve aan haar kleinzoon, de heer Arpigny Sébastien.

Dienvolgens heeft mevrouw Vrydag nagelaten voor enige wettig erfgenamen, haar zonen Arpigny Bernard, Eric elk voor een derde in volle eigendom, Michel voor een vierde in volle eigendom en haar kleinzoon, Sébastien voor een twaalf in volle eigendom

De Heer Delaby John, voornoemd, was eigenaar van het goed om er de aankoop van gedaan te hebben jegens de naamloze vennootschap FGH BELGIE PROJEKT te Antwerpen blijkens akte verleden voor notaris Alain Van den Weghe te Strombeek-Bever, notaris André De Jonckheere te Overijse en notaris Jean Van Gool te Machelen op 5 juli 1982, overgeschreven.

De koper zal genoeg nemen met voorgaand bewijs van eigendom en zal geen andere titels mogen eisen dan een afschrift van dit proces-verbaal houdende de verkoopvoorwaarden, evenals van het latere proces-verbaal van toewijzing.

#### **4. Verloop van de beslagprocedure.**

##### a) Uitvoerbare titel.

Deze openbare verkoop geschiedt in het kader van de tenuitvoerlegging van een vonnis van de het Vredegerecht van het kanton Meise de dato 31 mei 2023.

b) Beslagene, ondanks herhaaldelijk hiertoe aangemaand en ondanks de handelingen reeds gesteld in het kader van de uitvoering van het vermelde vonnis, heeft geen gevolg gegeven aan het verzoek tot betaling.

Bij exploit van plaatsvervangend gerechtsdeurwaarder Jordane Pirard, kantoor houdende te 1210 Sint-Joost-ten-Node, Tweekerkenstraat 108, plaatsvervanger van gerechtsdeurwaarder Patrick Gielen met kantoor te 1040 Etterbeek, Beckersstraat 17, werd het vonnis betekend lastens de heer GÜLES Nesrin en mevrouw KÜCÜKER, Semih.

##### c) Bevel tot betalen.

Bij exploit van gerechtsdeurwaarder John Baele, kantoor houdende te 1210 Sint-Joost-ten-Node, Tweekerkenstraat 108, heeft de beslaglegger op 13 november 2023, een bevel voorafgaand aan het onroerend beslag betekend aan de beslagene.

Dit bevel voorafgaandelijk aan het onroerende beslag werd overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid

Vilvoorde op 16 november nadien onder formaliteit nummer 53-T-16.11.2023-09332.

d) Uitvoerend beslag op onroerend goed.

Bij exploit van gerechtsdeurwaarder Laurent Leleux, kantoor houdende te 1180 Ukkel, Alsebergsesteenweg 995, heeft de beslaglegger op 12 januari 2024, uitvoerend beslag op onroerend goed laten betekenen aan de beslagene.

Dit beslag werd overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid te Vilvoorde op 16 januari 2024, onder de formaliteit 53-T-16/01/2024-00353.

e) Benoeming notaris.

Op grond van een verzoekschrift van de beslaglegger op 15 februari 2024, werd ondergetekende notaris Sandry Gypens te Grimbergen bij beschikking van 20 februari 2024 door de beslagrechter van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel benoemd om over te gaan tot de veiling van het in beslag genomen goed en tot de verrichtingen van rangregeling.

Deze beschikking werd betekend aan de beslagene op 12 maart 2024 door een exploit van gerechtsdeurwaarder Ben Van Schel, gerechtsdeurwaarder met kantoor te 1702Dilbeek, Hendrik Placestraat 43B

Op grond van een verzoekschrift van de beslaglegger op 14 augustus 2024, werd de aanstelling van ondergetekende notaris Sandry Gypens te Grimbergen bij beschikking van 16 augustus 2024 door de beslagrechter van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel verlengd met een termijn van zes maanden met ingang van 20 augustus 2024, lopende tot 20 februari 2025.

Deze beschikking werd betekend aan de beslagene op 16 september 2024 door een exploit van gerechtsdeurwaarder Ben Van Schel, met kantoor te Dilbeek.

**5. Hypothecaire toestand.**

Er blijkt uit hypothecaire getuigschriften afgeleverd door het bevoegde kantoor rechtszekerheid dat het hierboven beschreven goed belast is met een:

- wettelijke hypotheek ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid Vilvoorde onder de formaliteit 53-I-08/02/2024-00960, in voordeel van Federale overheidsdienst Financiën - algemene administratie van de inning en de invordering te Brussel, voor een bedrag in hoofdsom van tweehonderd negenenvijftig duizend vierhonderd drieëntwintig euro negenennegentig cent (€ 259.423,99)

- conventionele hypotheek ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid Vilvoorde onder de formaliteit 53-I-22/03/2016-02563, in voordeel van Argenta Spaarbank te Antwerpen, voor een bedrag in hoofdsom van honderd vijfenzeventig duizend euro (€ 175.000,00) en zeventien duizend vijfhonderd euro (€ 17.500,00) als aanhorigheden;

- overschrijving op 13 november 2023 onder de formaliteit 53-T-16/11/2023-09332 van een bevel voorafgaande onroerend beslag betekend door gerechtsdeurwaarder MODERO BRUSSEL, op verzoek van VME

Residentie Heuveldal - BLOK III

- overschrijving op 12 januari 2024 onder de formaliteit 53-T-16/01/2024-00353, van een uitvoerend beslag betekend door gerechtsdeurwaarder Laurent Leleux te Ukkel, op verzoek van VME Residentie Heuveldal - BLOK III

- overschrijving op 31 mei 2024 onder de formaliteit 53-T-03/06/2024-04359 van een bevel voorafgaande onroerend beslag betekend door gerechtsdeurwaarder Luc Indekeu te Brussel, op verzoek van ATRADIUS CREDITO Y CAUCION DE SEGUROS REASEGUROS te Spanje, Madrid.

#### **6. Zuiverende werking.**

Overeenkomstig artikel 1582 eerste lid van het Gerechtelijk Wetboek brengt deze openbare verkoop, ten behoeve van de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers alsook ten behoeve van de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben laten overschrijven, van rechtswege overwijzing mee van de prijs.

Deze verkoop zal bijgevolg zuiverende werking hebben en er zal een rangregeling worden opgesteld conform de artikelen 1639 tot 1654 van het Gerechtelijk Wetboek.

### **II. VERKOOPSVORWAARDEN.**

Na deze voorafgaande verduidelijkingen heb ik, ondergetekende notaris, overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek, de verkoopsvoorwaarden opgemaakt voor de openbare verkoop van het hierboven beschreven goed.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

#### **A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden.**

##### **1. Instelprijs.**

Voor deze verkoop zal er gebruik gemaakt worden van een instelprijs overeenkomstig artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden. De instelprijs wordt bepaald op honderd zeventig duizend euro (€ 170.000,00) en zal vermeld worden in de publiciteit.

##### **2. Minimumbod**

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 20 januari 2025 om 11 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 28 januari 2024 om 11 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

derde  
dubbel blad

#### **4. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op woensdag 5 februari 2025 om 18u.

#### **5. Publiciteit.**

De publiciteit voorafgaandelijk aan de verkoping is of zal gedaan worden door middel van de volgende aankondigingen:

- 5 weken notarisblad voor Vlaams-Brabant;
- fotoreportage (binnen- en buitenbeelden);
- virtueel bezoek (360°);
- op immoweb/zimmo/notaris.be
- affiche/flyer.

Het te verkopen goed zal kunnen worden bezocht op zaterdagen 4, 11 en 18 januari 2025 van 10 uur tot 12 uur en op woensdagen, 8, 15 en 22 januari 2025 van 18u tot 20 uur. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekdagen en - uren te wijzigen in het belang van de verkoop.

Er zal geen melding gemaakt worden van de gedwongen aard van de verkoop.

#### **6. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.**

De toewijzing zal niet kunnen plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

#### **7. Beschrijving van het goed.**

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden 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.

#### **8. Eigendomsoverdracht.**

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

#### **9. Genot - gebruik.**

De koper zal het genot van het te verkopen goed verkrijgen zes weken na de definitieve toewijzing en nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende

maatregelen nemen.

Ondergetekende notaris verklaart dat volgens haar opzoekingen er geen huurovereenkomst werd opgemaakt of geregistreerd maar dat het, na een bezoek ter plaatse, nog bewoond wordt door de eigenaars.

De eigenaars zullen de verplichting hebben om voormeld goed (1) volledig te ontruimen, met uitzondering van de goederen die onroerend zijn door bestemming, (2) het schoon te maken en (3) het ter beschikking te stellen aan de koper, dit alles uiterlijk zes weken na de definitieve toewijzing. Indien de eigenaars hun verplichtingen hieromtrent niet nakomen, zal de koper het recht hebben om de eigenaars uit te drijven overeenkomstig artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden en om de achtergelaten roerende goederen hetzij zonder vergoeding te behouden, hetzij ze te laten verwijderen op kosten van de eigenaars.

#### **10. Staat van het goed - gebreken.**

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

#### **11. Erfdienstbaarheden - bijzondere voorwaarden.**

Het goed wordt verkocht met alle lijdende en heersende, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.

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

Ondergetekende notaris verklaart dat er volgens haar opzoekingen geen bijzondere voorwaarden of onzichtbare erfdienstbaarheden bestaan en dat de eigendomstitel van de eigenaars er geen vermeldt, met uitzondering van deze eventueel opgenomen in de basisakte.

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

#### **12. Hypothecaire toestand.**

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

#### **13. Grenzen - oppervlakte.**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al

werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

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

#### **14. Gemeenheden.**

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden en met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding zouden uitmaken tussen het te verkopen goed en de aanpalende eigendommen.

#### **15. Belastingen.**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het te verkopen goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

#### **16. Overdracht van risico's - verzekeringen.**

De risico's met betrekking tot het te verkopen goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De eigenaars zijn gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. De eigenaars zijn tevens verplicht om een verzekering aan te gaan als gebruiker van het goed tot aan de ingenottreding van de koper. Ingeval van een gerechtelijke openbare verkoop kan hierover evenwel geen enkele garantie worden gegeven aan de koper.

#### **17. Nutsvoorzieningen.**

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

De eigenaars en de koper zullen verplicht zijn om op het ogenblik van de ingenottreding van de koper gezamenlijk de tellers op te nemen en de documenten in te vullen die nodig



zijn voor de overname of het (af)sluiten van de contracten of abonnementen met betrekking tot de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het te verkopen goed.

#### **18. 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.

#### **19. Vorderingen tot vrijwaring.**

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

#### **20. Mede-eigendom**

##### **Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde**

Het onroerend goed waarvan het verkochte goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

De koper kan een exemplaar van de statuten bekomen op het kantoor van ondergetekende notaris.

##### **Inlichtingen meegedeeld door de syndicus**

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 10 juni 2024 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde FORSIMMO geantwoord heeft bij schrijven de dato 2 augustus 2024. De koper kan een kopie ontvangen van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen.

##### **Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen**

De instrumenterende notaris licht de koper in over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden is tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

### *1. Gewone gemeenschappelijke lasten*

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

### *2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng*

De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

### *3. Reservekapitaal*

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed blijft aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken. De koper is dusdanig niets verschuldigd.

### **Schuldvorderingen van de mede-eigendom**

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de datum van de eigendomsoverdracht ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

### **Kosten**

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94

paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

## **21. Ruimtelijke ordening.**

### a) Informatieplicht notaris.

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, dat, zoals blijkt uit 1° een inlichtingenformulier met stedenbouwkundig uittreksel van de gemeente Grimbergen van 12 april 2024 (dat elke geïnteresseerde zal kunnen ontvangen op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris), 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift :

- het goed volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 07/03/1977 gelegen is in woongebied;

- het goed gelegen is in het bijzonder plan van aanleg genaamd "BPA nr. 4 (Strombeek) met bestemming half-open bebouwing en meergezinswoningen de dato 29 september 1989

- het goed gelegen is in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met name Afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden de dato 16/12/2011;

- voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:

\* de dato 12 mei 1987 voor het oprichten van appartementsgebouwen

\* de dato 24 mei 1988 voor het bouwen appartementsgebouw

\* de dato 13 april 1988 voor bouwen flatgebouw voor bejaarden

\* de dato 10 december 1985 voor het bouwen van een appartementsgebouw

\* de dato 15 april 1986: voor het bouwen van een appartementsgebouw

\* de dato 17 juni 1986 voor het bouwen van een appartementsgebouw

\* de dato 26 januari 1989 voor het bouwen van een appartementsgebouw

\* de dato 2 februari 1995 voor het vernieuwen van de gevels

\* de dato 25 juli 2001 voor het inplanten van een GSM site boven op het dak van het bestaande kantoorgebouw

\* de dato 8 augustus 1974 voor het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages

\* de dato 2 maart 1982 voor het plaatsen van een afsluiting

\* de dato 9 september 1975 voor het bouwen van de woonkern Heuveldal

\* de dato 31 mei 201 voor het plaatsen van een 10 m<sup>2</sup> aankondigingsbord

\* de dato 1 september 2014 voor het aanbouwen van 2

zesde  
dubbel blad

stalen noodtrappen

\* de dato 20 februari 1990 voor het oprichten van een kantoorgebouw

\* de dato 14 februari 1984 voor het oprichten van een appartementsgebouw

\* de dato 8 januari 2013: milieuvergunning : KBC Verzekeringen ; kantoorgebouw

\* de dato 18 november 2013: milieuvergunning : stookinstallaties

\* de dato 19 maart 2018: regularisatie appartement

\* de dato 11 juni 2018: Kbc verzekeringen

- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- er op het goed geen voorkooprecht rust vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten;

- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

- het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

b) Verwijzing naar artikel 4.2.1 Vl. Codex RO.

Ondergetekende notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen. In bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

c) Inlichtingen koper.

De aandacht van de geïnteresseerden en de koper zal gevestigd worden op het belang en de noodzaak om bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het te verkopen goed en om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. Hij zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

d) Diverse verklaringen.

Ondergetekende notaris verklaart dat het te verkopen goed volgens haar opzoekingen niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of rooilijnplan, noch van een ondergrondse inneming of van een planbatenheffing met uitzondering van de rooilijnplannen en onteigeningsplannen waarvan sprake in de stedenbouwkundige inlichtingen 1/ Bergdal/Klauwaartslaan/Luitberg - Onteigeningsplan BPA nr.

4 (Wijk begrepen tussen Romeinse Steenweg, Van Elewijckstraat, Lakenstraat & Brusellaan) de dato 30 november 1967, 2/ Romeinsesteenweg (deel 1), 3/ Heuveldal - Rooilijnplan BPA nr. 4 van 23 november 1972, 4/ onteigeningsplan BPA nr. 4 (Bergdal-Klauwaartslaan-Luitberg) van 30 november 1967 en onteigeningsplan Romeinsesteenweg (deel 1)

## **22. Leegstaande en verwaarloosde gebouwen.**

Ondergetekende notaris verklaart dat het te verkopen goed blijkens haar opzoekingen niet opgenomen is :

- in het register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 4 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen;
- in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

Overeenkomstig artikel 3.51 laatste lid van de Vlaamse Codex Wonen heeft ondergetekende notaris naar aanleiding van deze verkoop op 17 februari 2023 het register van herstellvorderingen geconsulteerd. Uit deze opzoeking blijkt dat het register geen informatie bevat over het goed.

## **23. Onroerend erfgoed.**

Ondergetekende notaris verklaart dat het te verkopen goed blijkens haar opzoekingen :

- niet is opgenomen in de landschapsatlas noch in de inventaris van archeologische zones, van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed;
- niet voorlopig of definitief beschermd is als onroerend erfgoed noch in een overgangszone gelegen is.

## **24. Bodemdecreet.**

### a) Bodemattest.

Overeenkomstig artikel 101 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, hierna genoemd "bodemdecreet", werd er naar aanleiding van deze verkoop door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 4 april 2024 een bodemattest afgeleverd waarin een overzicht wordt gegeven van de meest actuele informatie die beschikbaar is in het grondeninformatieregister met betrekking tot het onroerend goed waarvan het goed deel uitmaakt.

*Dit attest bepaalt letterlijk wat volgt:*

## **"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

## 2.0. Extra Informatie:

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

### 2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

### 2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

### 2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond.

Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

## 3. OPMERKINGEN

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

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

3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens."

De koper, evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal op de hoogte worden gebracht van de inhoud van voormeld bodemattest een kopie ervan ontvangen.

#### b) Notariële bevestiging.

Overeenkomstig artikel 117 van het bodemdecreet bevestigt ondergetekende notaris dat de bepalingen van afdeling II van hoofdstuk 8 van het bodemdecreet werden toegepast.

### **25. Water.**

#### a) Risicozones overstroming.

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart ondergetekende notaris, op basis van een raadpleging op 24 mei 2023 van de kaart met de risicozones bekendgemaakt op de website [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), dat het goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming.

#### b) Overstromingsgebied.

Op basis van dezelfde opzoeking, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: A (geen overstroming gemodelleerd)

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: A(geen overstroming gemodelleerd).

## **26. Energieprestatiecertificaat.**

De notaris verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door ENERGY CONSULT , erkend energiedeskundige type A op datum van 18 juni 2024 met vermelding van certificaatnummer 20240618-0003285781-RES-1 en met energielabel D, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

Er werd een EPC voor de algemene delen opgemaakt door de heer Marc Beckers op 3 april 2024 met certificaatnummer 20240403-0003080606-GD-3.

## **26bis. Renovatieverplichting.**

Ondergetekende notaris verklaart dat het verkochte goed een residentiële eenheid is in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid, hierna genoemd "Energiebesluit".

De koper is bijgevolg op grond van het Energiebesluit verplicht om ervoor te zorgen dat het verkochte goed binnen uiterlijk vijf jaar na vandaag het minimale energieprestatieniveau label D behaalt.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden als hij binnen de vijf jaar na vandaag de bestemming van het goed wijzigt.

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

## **27. Elektrische installaties.**

De koper wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren in de zin van afdeling 8.4.2. van dit Reglement, wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

## **28. Asbestinventarisatetest**

a) De ondergetekende notaris verklaart dat het bij deze verkochte gebouw werd opgericht vóór 2001.

b) De koper heeft het attest van 22 april 2024 en met als unieke code 20240421-000147.001 kunnen inkijken.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Niet asbestveilig:

1 asbestmateriaal verwijderen

1 asbestmateriaal maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren

## **29. Postinterventiedossier.**

De notaris is niet op de hoogte of er voor het verkochte goed een postinterventiedossier bestaat.

## **30. Voorkooprecht.**

De notaris verklaart naar aanleiding van een consultatie van het geografisch themabestand “Vlaamse Voorkooprechten” dat het goed bezwaard is met een voorkooprecht ten voordele van de begunstigden van de Vlaamse Codex Wonen, doch dat deze verkoop is uitgesloten van het voorkooprecht omdat deze een woning betreft die deel uitmaakt van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom over gemeenschappelijke delen doet ontstaan .

## **31. Betaling kosten.**

De koper zal de kosten betalen overeenkomstig de bepalingen van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Indien de prijs niet hoger is dan dertigduizend euro wordt het kostenpercentage bepaald op vijfendertig procent (35 %).

De koper zal tevens zijn pro rata aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende aanslagjaar moeten betalen.

## **B. Algemene verkoopsvoorwaarden**

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, 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 bidders 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 zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, 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 bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

**Biedsystemen**

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder 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 :

- o 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).
- o 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 en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of

1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

### ***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper***

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3<sup>o</sup> 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 verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

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

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen

zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

### ***Sterkmaking***

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

### ***Aanwijzing van lastgever***

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

### ***Borg***

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

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

### ***Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid***

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

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

### ***Prijs***

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

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

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

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

**Kosten (Vlaams Gewest)**

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), 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 dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftientachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);



- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden biieder 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling 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, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### ***Waarschuwing***

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

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

### **C. De definities**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop

aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](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.

### **III. SLOTBEPALINGEN.**

#### **1. Waarmerking identiteit.**

Ondergetekende notaris bevestigt de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van hun identiteitskaarten en opzoekingen in het rijksregister en waarmerkt voor de bij deze akte betrokken partijen:

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte, rijksregisternummer of identificatienummer in het bisregister en woonplaats;
- voor de rechtspersonen: de benaming, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en zetel, alsook het ondernemingsnummer.

#### **2. Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).**

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00), betaald op aangifte door notaris Bénédicte Boes.

#### **3. Aanmaning verkoopsvoorwaarden.**

De beslagene, de ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers en degenen die een bevel of een beslagexploot hebben doen overschrijven, zullen overeenkomstig artikel 1582 derde lid van het Gerechtelijk Wetboek door ondertekende notaris worden aangemaand om inzage te nemen van dit proces-verbaal houdende de verkoopsvoorwaarden teneinde hierop hun eventuele bezwaren binnen een termijn van acht dagen na de aanmaning schriftelijk aan haar mee te delen en om de verkoopsverrichtingen te volgen. De verkoopsvoorwaarden, zoals vervat in dit proces-verbaal, zullen dan ook pas definitief zijn nadat de termijn is verstreken om bezwaren mee te delen.

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

Gedaan en verleden te Grimbergen, op het kantoor, op voormelde datum.

En vervolgens door mij, notaris, ondertekend.  
(volgen de handtekeningen)

GOEDGEKEURD DE  
DOORHALING VAN  
LIJNEN  
WOORDEN  
CIJFERS  
LETTERS

NIETIG