

**LASTENKOHIER – ONROEREND BESLAG**

(GK) 2024/0259

\\srvnotary\acta\DOCS\20240\20240189\Openbare verkoop Biddit beslag DE STEEGE (2).doc

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Op zeventien september.

Wij, Meester Nicolas van RAEMDONCK, Notaris met standplaats te Schaarbeek.

(...)

**TITEL I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**HOOFDSTUK I. GEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR**

Kantoor van notaris Nicolas van Raemdonck

Adres: Vergotesquare 41 te 1030 Schaarbeek

Telefoon: 02/732.72.70

Medewerk(st)er gelast met het dossier: Mevrouw Grâce Kwecheu  
([grace.kwecheu.129015@belnot.be](mailto:grace.kwecheu.129015@belnot.be) of [nicolas.vanraemdonck@belnot.be](mailto:nicolas.vanraemdonck@belnot.be))

**HOOFDSTUK II. ORGANISATIE VAN DE TOEWIJZING**

**ARTIKEL 1. PUBLICITEIT EN BEZOEKDAGEN**

De publiciteit voorafgaand aan de verkoop zal gebeuren overeenkomstig de gebruiken terzake in het Arrondissement Brussel, te weten, en louter ter informatie voor deze verkoop:

- door de aanplakking van een affiches en de plaatsing van twee borden;
- door aankondigingen gepubliceerd in volgende kranten:
  - op Immoweb en virtueel bezoek;
  - op Immovlan.be
  - op NVN.be

De kandidaat-kopers zullen het goed eveneens kunnen bezichtigen:

- op woensdagen 09 oktober, 16 oktober en 23 oktober 2024, van 14 uur tot 16 uur;

- op zaterdagen 05 oktober, 12 oktober, 19 oktober en 26 oktober 2024 van 11 uur tot 13 uur.

De notaris behoudt zich het recht voor om, indien nodig en steeds in het belang van de verkoop, bijkomende bezoekdagen vast te stellen en/of voormelde bezoekdagen (en -uren) te wijzigen.

**ARTIKEL 2. WIJZE VAN VERKOOP**

De toewijzing gebeurt online, bij opbod, in één enkele verkoopdag, ten voordele van de laatste en hoogste bidder.

De verkoop gebeurt met een instelprijs van:

(...)

- LOT ZES (H kantoor 4): drieëndertigduizend zeventhonderdvijftig euro (€ 33.750,00);

(...)

De verkoop gebeurt zonder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering.

De tekst van deze akte zal ter beschikking van de toewijzing(en) gesteld worden.

De toewijzing, de command en de borg zullen van rechtswege geacht worden in te stemmen met alle clausules en voorwaarden van deze akte.

De biedingen zullen uitsluitend online gebeuren.

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). 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.

### **ARTIKEL 3. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 21 oktober 2024 om 10 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 29 oktober 2024 om 10 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.

### **ARTIKEL 4. DAG EN UUR VAN ONDERTEKENING VAN HET PROCES-VERBAAL 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 donderdag 31 oktober 2024 om 14 uur.

### **ARTIKEL 5. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT**

Voor zover zij tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde dat de begunstigde(n) van het/de voorkooprecht(en) of het/de voorkeurrecht(en) ze niet uitoefenen.

De uitoefening van dit/deze recht(en) geschiedt volgens de voorwaarden en op de wijze bepaald door de wet of de overeenkomst, en die nader omschreven staan in onderhavige verkoopsvoorwaarden.

## **HOOFDSTUK II. TE KOOP GESTELD GOED**

### **ARTIKEL 6. BESCHRIJVING VAN HET GOED**

#### **GEMEENTE ZAVENTEM - Eerste afdeling**

In een onroerend geheel op en met grond en aanhorigheden deels gelegen aan de **Hoogstraat, 62**, gekadastraerd volgens titel sectie D, nummer 0394F0P0000, voor zes are tien centiare (6a 10ca) en deels gelegen Dorp en Statiestraat, gekadastraerd volgens titel sectie D nummers 0392H0P0000 voor een oppervlakte van een are dertig centiare (1a 30ca), nummer 0392G0P0000 voor een oppervlakte van een are twintig centiare (1a 20ca), en nummer 0392D0P0000 voor een oppervlakte van een are dertig centiare (1a 30ca), en gekadastraerd volgens kadastraal uittreksel van minder dan een jaar oud sectie D nummer 0403AP0000 voor een oppervlakte van negen are negentig centiare (9a 90ca).

#### **IN HET MIDDEN**

(...)

#### **LOT ZES**

**6.** Een **kantoorruimte**, aangeduid als **H kantoor 4**, gelegen op de tweede verdieping, omvattende:

- in privatieve en uitsluitende eigendom: ruimte aangeduid in grijs op de plannen die aan de basisakte werden gehecht;

- in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: zesentwintig/duizendsten (26/1000) onverdeelde aandelen in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.  
Partitie nummer: 0403AP0008  
Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 278,00 €.  
(...)  
Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 657,00 €.  
Hierna genoemd « het goed » of « de goederen ».  
Zoals deze goederen staan beschreven in de statuten van het gebouw, verleden voor notaris Frédéric Van Bellinghen, te Wemmel, op 25 maart 2020, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Halle op 31 maart daarna, formaliteit 52-T-31/03/2020-02514.

De beschrijving van de goederen 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 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.

De beschrijving van het goed in de aan deze verkoop voorafgaande publiciteit wordt niet gewaarborgd en geeft geen enkel recht van verhaal aan de toewijzeling.

#### **ARTIKEL 7 – OORSPRONG VAN EIGENDOM – TITEL VOOR DE TOEWIJZELING**

(...)

De toewijzelingen moeten zich tevreden te stellen met het bewijs van eigendom dat opgenomen is in onderhavige verkoopvoorwaarden en desgevallend in de processen-verbaal van toewijzing, zonder een andere titel te mogen eisen dan een expeditie van onderhavige verkoopvoorwaarden en van de processen-verbaal van toewijzing.

Deze documenten zullen hen slechts worden overhandigd na volledige betaling van de prijs, van hun aandeel in de kosten van de toewijzing en, in voorkomend geval, van de nalatigheidsintresten.

#### **ARTIKEL 8 – HYPOTHECAIRE TOESTAND – VERKOOP VOOR VRIJ EN ONBELAST**

(...)

#### **ARTIKEL 9 – PANDREGISTER EN EIGENDOMSVOORBEHOUD**

Ondergetekende notaris geeft kennis aan de kandidaat-kopers dat derden de mogelijkheid hebben om een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud te laten registreren met betrekking tot roerende goederen die eventueel onroerend zijn geworden door incorporatie.

Ondergetekende notaris bevestigt op basis van een opzoeking gedaan in het pandregister op 13 september 2024 dat de goederen die het voorwerp uitmaken van deze verkoop niet bezwaard zijn met enig pandrecht of eigendomsvoorbehoud, zodat zij

onvoorwaardelijk en voor vrij en onbelast van enige inschrijving dienaangaande overgedragen kunnen worden.

#### **ARTIKEL 10 – OVERWIJZING VAN DE PRIJS AAN DE SCHULDEISERS**

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.

#### **ARTIKEL 11 - VERZAKING AAN DE WETTELIJKE SUBROGATIE van artikel 5.220-3° Burgerlijk Wetboek en volmacht tot handlichting en tot doorhaling bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie**

De toewijzeling verzaakt aan de wettelijke subrogatie die in zijn voordeel geldt uit hoofde van artikel 5.220-3° van het Burgerlijk Wetboek en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers en aan alle belanghebbenden, met de macht om zowel samen als afzonderlijk te handelen, om handlichting te verlenen en de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen waarin hij ten zijnen bate zou gesubrogeerd kunnen worden ondanks gezegde verzaking.

#### **ARTIKEL 12 – 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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Op basis van de informatie waarover ondergetekende notaris beschikt, maakt het goed niet het voorwerp uit van enig verborgen gebrek, onder voorbehoud van wat ten laatste bij de toewijzing en in de processen-verbaal van toewijzing vermeld zou kunnen worden. Hij verklaart in het bijzonder geen weet te hebben van huiszwam of asbest, ingevolge waarvan de toewijzeling zijn eigen zaak zal moeten maken van dergelijk probleem, mocht het zich in de toekomst voordoen.

#### **ARTIKEL 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 toewijzeling, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

#### **ARTIKEL 14 – ERFDIENSTBAARHEDEN**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn.

De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

Bij weten van ondergetekende notaris zijn er geen bijzondere voorwaarden of bestaan er geen erfdiensbaarheden, met uitzondering van deze die vermeld worden in de statuten van mede-eigendom of het reglement van interne orde waarvan hierna sprake.

De toewijzeling wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **ARTIKEL 15 – MANDELIGHEDEN**

Bij weten van ondergetekende notaris is het goed niet het voorwerp geweest van overeenkomsten met betrekking tot de gemene muren en afsluitingen, behoudens wat ten laatste bij de toewijzing en in de processen-verbaal van toewijzing vermeld zou kunnen worden.

Het goed wordt verkocht zonder waarborg omtrent het al of niet bestaan van mandeligheden, behoudens de eventuele vermeldingen op meet- of afpalingsplannen, waarnaar men zich moet schikken, maar zonder verhaal tegen de verkoper.

#### **ARTIKEL 16 – BIJZONDERE VOORWAARDEN VERMELD IN DE EIGENDOMSTITEL**

Nihil.

#### **ARTIKEL 17 – RECLAMEPANELEN – FOTOVOLTAISCHE PANELEN – BRANDSTOFTANKS – ANTENNEMASTEN**

Het goed is niet uitgerust met fotovoltaïsche panelen.

Ondergetekende notaris heeft geen kennis van enig huurcontract, noch schriftelijk noch mondeling, met betrekking tot de plaatsing van reclamepanelen, antennemasten of brandstoftanks, en geen enkel reclamepaneel werd geplaatst in het kader van een huurovereenkomst, behoudens wat ten laatste bij de toewijzing en in de processen-verbaal van toewijzing vermeld zou kunnen worden.

#### **ARTIKEL 18 – SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND**

Zonder waarborg van hun bestaan, treedt de toewijzeling 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 toewijzeling afstand doet van een eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de toewijzeling 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.

De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de bijzondere aanwijzingen die terzake gegeven zouden kunnen worden ten laatste in het proces-verbaal van toewijzing.

### **HOOFDSTUK III. EIGENDOMS- EN GENOTSOVERDRACHT**

## **ARTIKEL 19. GEBRUIKSTOESTAND VAN HET TE KOOP GESTELDE**

### **GOED**

a) Uit informatie door ondergetekende notaris bekomen van de verkoper, blijkt dat:

(...)

#### **LOT ZES**

6. de kantoorruimte, aangeduid als H kantoor 4, thans verhuurd is ingevolge huurcontract (kortlopende) de dato 30 september 2023, voor een huurprijs van 750,00 euro per maand, inbegrepen een maandelijksse provisie van 30,00 euro voor de lasten.

De verkoper heeft verklaard dat een huurwaarborg van 2.505,00 euro werd gesteld.

(...)

b) De verkoper heeft verklaard dat er geen plaatsbeschrijvingen werden opgemaakt, behoudens voor (...)

## **ARTIKEL 20 – EIGENDOM – RISICOS – VERZEKERINGEN**

**Het eigendomsrecht van het verkochte goed gaat over op de toewijzing vanaf de dag waarop de toewijzing definitief wordt.** De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de toewijzing vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, en dit zelfs indien hij nog niet in het bezit van het goed getreden is. Vanaf dit ogenblik moet de toewijzing zelf zorgen voor de verzekering van het goed tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven. Ongeacht of hij de bevestiging heeft gekregen dat het goed verzekerd is of niet, zal de toewijzing het zonder verwijl op zijn naam laten verzekeren, van zodra de toewijzing definitief is geworden.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de toewijzing de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

## **ARTIKEL 21 – INGENOTTREDING – ONROERENDE VOORHEFFING**

### **Ingenottreding:**

Vanaf de dag van de definitieve toewijzing zullen de toewijzingen er het genot van hebben, door werkelijke inbezitname of door de inning van de huurgelden, na voorafgaande en volledige betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten, zowel wat de hoofdsom als eventuele intresten betreft. Zolang de prijs, de kosten en de bijkomende lasten niet volledig betaald zijn mag de toewijzing enkel bewarende maatregelen nemen met betrekking tot het goed. Hij zal deze maatregelen op zijn uitsluitende kosten en risico's nemen, zonder mogelijkheid van verhaal tegen eender wie. In eender welke veronderstelling zal hij het goed, tot na volledige betaling van de prijs, de kosten en de nalatigheidsintresten waartoe hij eventueel gehouden zou zijn, niet mogen verbouwen, wijzigen, afbreken of bijbouwen.

De toewijzing treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de toewijzing er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs, pro rata temporis, van zodra hij de

prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op dag van de ingenottreding door de toewijzeling aan de verkoper toe.

De toewijzeling kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

#### Belastingen – onroerende voorheffing:

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de toewijzeling pro rata temporis gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Aan de toewijzeling zal gevraagd worden om, samen met de kosten, een provisie te betalen voor het aandeel van de onroerende voorheffing dat te zijnen laste valt, berekend vanaf de datum waarop de toewijzing definitief is geworden, met dien verstande dat de eindafrekening opgemaakt zal worden bij de betaling van de prijs.

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

#### Uitdrijving:

Voor wat de beslagen schuldenaar en diens eventuele uitdrijving betreft, wordt verwezen naar de hierna vermelde algemene voorwaarden, met dien verstande dat de beslagene het door hem in gebruik zijnde goed vrij van gebruik zal moeten laten binnen de zes weken vanaf de definitieve toewijzing.

In afwachting van deze ingenottreding blijft de verkoper de bewaker van het gebouw en, onverminderd wat hiervoor in artikel 19 werd bepaald met betrekking tot de overdracht van de risico's, zal hij de goederen moeten afleveren in de staat waarin ze zich op het ogenblik van de toewijzing bevonden.

### **ARTIKEL 22 – ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT**

De toewijzeling verbindt er zich toe om de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam over te nemen vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht) of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten af te sluiten. Hij moet vanaf zijn ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

## **HOOFDSTUK IV. PRIJS, KOSTEN, NALATIGHEIDSINTRESTEN**

### **ARTIKEL 23 - PRIJS**

De toewijzeling moet de prijs betalen **binnen de zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

### **ARTIKEL 24 - WITWAS**

De prijs zelf zal slechts onder de vorm van giraal geld betaald mogen worden.

Het bankrekeningnummer van waaruit de prijs betaald is geworden of zal worden en de identiteit van de titularis van die rekening zullen door de notaris vermeld worden in het proces-verbaal van toewijzing of nog in het proces-verbaal van verdeling en rangregeling, overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot

beperking van het gebruik van contanten.

#### **ARTIKEL 25 – AANWENDING**

Elke door de toewijzeling verrichte betaling zal eerst aangerekend worden op de kosten en de eventuele nalatigheidsintresten, en slechts daarna op de prijs.

#### **ARTIKEL 26 – UITSTEL VAN BETALING VAN DE PRIJS**

Het zal aan de toewijzeling om geen enkele reden toegestaan zijn om de betaling van de prijs uit te stellen, zelfs niet deze bedoeld in artikel 1653 van het oud Burgerlijk Wetboek, betreffende de eigendomsstoornissen.

#### **ARTIKEL 27 – NALATIGHEIDSINTRESTEN**

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de toewijzeling, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de onmiddellijke eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsintrest verschuldigd **aan de rentevoet van tien percent (10%) per jaar**, op de prijs waartoe hij wettelijk gehouden is, evenals op de kosten van de toewijzing of op het onbetaalde gedeelte ervan.

### **HOOFDSTUK V. WAARBORGEN – MIDDELEN VAN TENUITVOERLEGGING**

#### **ARTIKEL 28 – VORDERINGEN TOT VRIJWARING**

De toewijzeling treedt 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 oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht op de bepalingen van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, die van toepassing is bij de vervreemding van zakelijke rechten vóór de afloop van de periode van de dekking van de tienjarige aansprakelijkheid.

Dienaangaande verklaart de verkoper geen werken aangevat te hebben en geen kennis te hebben van werken uitgevoerd tijdens de periode van dekking van de tienjarige aansprakelijkheid waarvoor een verzekeringsattest zou overhandigd moeten worden, noch in het bezit te zijn gesteld van dergelijk attest.

#### **ARTIKEL 29 – BORG**

De notaris mag, binnen de termijn die hij bepaalt, van iedere bieder, toewijzeling of command, eisen dat hij één of meerdere goede en solvabele borg(en) zou stellen, die solidair en ondeelbaar met hem gehouden zijn tot betaling van de prijs, de kosten evenals, in voorkomend geval, de nalatigheidsintresten.

Indien een borg wordt geëist, zal het stellen van deze borg binnen de vereiste termijn een opschortende voorwaarde van de ontvangst van de biedingen en van de uitspraak van de toewijzing vormen, dewelke nietig zullen zijn, indien geen enkele borg wordt gesteld die voldoet aan de door de notaris bepaalde voorwaarden.



In dat geval zullen de goederen toegewezen mogen worden aan de vorige bidder die aan alle voorwaarden voldoet om een geldige verkoop tot stand te brengen, tenzij de notaris verkiest om de goederen opnieuw te koop te stellen, dit alles zonder afbreuk te doen aan alle schadevergoedingen lastens de nalatige bidder of toewijzeling, daarin onder meer begrepen het verschil tussen de door hem geboden prijs en deze door de definitieve toewijzeling geboden.

### **ARTIKEL 30 – GEMEENSCHAPPELIJKE OF ONVERDEELDE AANKOOP**

Wanneer de goederen aan verschillende personen gezamenlijk of in onverdeeldheid worden toegewezen, dan zullen zij onderling hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn tot betaling van de prijs, de kosten en, in voorkomend geval, de nalatigheidsintresten en, in het algemeen, tot alle verbintenissen die voortvloeien uit dit lastenkohier en de processen-verbaal van toewijzing.

Hetzelfde geldt voor degene die zich sterk maakt, de gecommandeerde, de borg en de lasthebber.

De verbintenissen die voortvloeien uit de toewijzing zullen eveneens hoofdelijk en ondeelbaar gelden tussen hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, die bovendien de kosten van betekening zullen moeten dragen.

### **ARTIKEL 31 – TOEWIJZELING ONDER GEMEENSCHAPSSTELSEL**

De toewijzeling gehuwd onder een gemeenschapsstelsel die de aankoop zou willen verrichten voor rekening van deze huwgemeenschap en waarvan de echtgenoot/echtgenote noch aanwezig, noch vertegenwoordigd zou zijn op de toewijzing, zal de **bekrachtiging bij authentieke akte** van deze echtgenoot/echtgenote moeten voorleggen aan de notaris, **binnen de vijf werkdagen** volgend op de toewijzing.

De toewijzing uitgesproken op last om de bekrachtiging van een echtgenoot gehuwd onder gemeenschap van goederen voor te leggen aan de notaris, zal het slechts zijn onder de opschortende voorwaarde van deze bekrachtiging, binnen de opgelegde termijn.

Bij gebrek aan dergelijke bekrachtiging zal de toewijzing nietig zijn. In dergelijk geval zullen de goederen toegewezen kunnen worden aan de vorige bidder die voldoet aan alle voorwaarden om een geldige verkoop tot stand te brengen, tenzij de notaris verkiest om de goederen opnieuw te koop te stellen, dit alles zonder afbreuk te doen aan alle schadevergoedingen lastens de nalatige echtgenoot, daarin onder meer begrepen het verschil tussen de door hem geboden prijs en deze door de definitieve toewijzeling geboden.

### **ARTIKEL 32 – STERKMAKING**

De toewijzeling die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt, zal de **bekrachtiging bij authentieke akte** van deze derde moeten voorleggen aan de notaris, **binnen de vijf werkdagen** volgend op de toewijzing, bij gebreke waarvan hij geacht zou worden de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

De kosten van de bekrachtiging zullen te zijnen laste zijn, en dit bovenop de hierna vermelde kosten. Zij zijn betaalbaar bij het verlijden van de bekrachtigingsakte.

De toewijzeling zal in elk geval, voor alle verbintenissen die voortvloeien uit de toewijzing, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden blijven met de persoon voor wie hij zich

sterk heeft gemaakt, zonder dat de bekrachtiging door deze laatste, noch enige andere reden, hem hiervan kunnen bevrijden.

### **ARTIKEL 33 – COMMANDVERKLARING**

De toewijzeling zal geacht worden te hebben gehandeld voor zichzelf of voor een command, waarvoor hij in dat geval een commandverklaring zou moeten doen bij notariële akte, ten overstaan van de notaris die de toewijzing heeft gedaan, binnen de termijn en overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek registratierechten om de fiscale vrijstelling te kunnen genieten, bij gebreke waarvan de toewijzeling geacht zou worden de aankoop in eigen naam te hebben gedaan.

De kosten van de commandverklaring zullen te zijnen laste zijn, en dit bovenop de hierna vermelde kosten. Zij zijn betaalbaar bij het verlijden van de akte commandverklaring.

De toewijzeling zal in elk geval, voor alle verbintenissen die voortvloeien uit de toewijzing, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden blijven met de command, zonder dat de aanvaarding door de command, noch enige andere reden, hem hiervan kunnen bevrijden.

### **ARTIKEL 34 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING**

Bij gebrek aan contante betaling bij de toewijzing, zal een ambtshalve inschrijving genomen worden op het verkochte goed, ten voordele van de verkoper, tot zekerheid van de betaling van de prijs, de kosten en de eventuele nalatigheidsintresten, tenzij de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie hier ten laatste in het proces-verbaal van toewijzing van wordt ontslaan

## **HOOFDSTUK VI. MEDE-EIGENDOM, STEDENBOUW, MILIEU EN ANDERE ADMINISTRATIEVE VOORSCHRIFTEN**

De verplichtingen lastens de verkoper of de toewijzeling in het kader van, onder meer, stedenbouw, milieu, huisvesting, bodemtoestand, conformiteit van mazouttanks, overhandiging van het postinterventiedossier, energieprestatiecertificaat, controle van de elektrische installatie, evenals de wettelijke, decretale of reglementaire voorschriften dienaangaande, zullen overeenkomstig de wet, de decreten of reglementen hierna, of ten laatste in de processen-verbaal van toewijzing, nader omschreven worden.

### **ARTIKEL 35 – BASISAKTE – MEDE-EIGENDOM**

#### **Basisakte**

De verkoop is onderworpen aan alle bepalingen en voorwaarden van de basisakte, de eventuele wijzigende basisakten en van het reglement van mede-eigendom waarvan het verkochte goed afhangt.

Deze akte(n) zullen voorafgaandelijk aan enige toewijzing door ondergetekende notaris toegelicht worden aan de kandidaat-kopers.

De toewijzeling zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit de basisakte, de eventuele wijzigende basisakten en het reglement van mede-eigendom waarvan hiervoor sprake, opgesteld ten behoeve van alle mede-eigenaars van het betrokken appartementsgebouw; de toewijzeling zal uitdrukkelijk erkennen kennis te hebben genomen van de statuten van het gebouw en van het reglement van mede-eigendom door de overhandiging die hem ervan zal worden gedaan.

Alle eigendomsaanwijzende of –overdragende akten, evenals alle akten houdende genotsrechten inzake voormeld goed, daarin begrepen huurcontracten, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende volledig kennis heeft van de statuten van het gebouw en dat hij –op zijn beurt- gesubrogeerd is in alle rechten en plichten die eruit voortvloeien, evenals in al deze die voortvloeien uit de door de algemene vergadering van mede-eigenaars reeds geldig genomen en nog te nemen beslissingen.

### Mede-eigendom

#### 1. Statuten van mede-eigendom en reglement van inwendige orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van inwendige orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpeijk aan de toewijzeling.

Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpeijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

Een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde evenals alle documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94 §1 van het Burgerlijk Wetboek zullen, indien er een syndicus is, ter beschikking van de kandidaat-kopers gesteld worden en de toewijzeling zal er een kopie van ontvangen.

#### 2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De verkoper verklaart dat er geen syndicus is voor het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt. Ondergetekende notaris heeft bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen vervullen. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus. Verder wordt nog gewezen op het feit dat bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

#### 3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De toewijzeling wordt er door de instrumenterende notaris op gewezen 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.

Ter vervollediging van de informatie die niet werd verstrekt door de syndicus, heeft ondergetekende notaris de verkoper ondervraagd om te weten:

- of hij kennis heeft van hangende geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars;

- of de vereniging van mede-eigenaars leningen heeft afgesloten tot financiering van reeds aan de gemeenschappelijke delen uitgevoerde werken.

De verkoper heeft ontkennend geantwoord.

#### 1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de toewijzeling 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 of door de beslagene op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittreedende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

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

De toewijzeling 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

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in een eventueel reservekapitaal van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal niet het voorwerp van enige verrekening tussen partijen uitmaken.

#### 4. Adres van de toewijzeling

In het proces-verbaal van toewijzing zal de toewijzeling zijn domicilie of het adres waarin hij zich zal laten domiciliëren moeten vermelden.

#### 5. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de toewijzeling te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

De verkoper verklaart ons dat er geen enkele syndicus is voor het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt.

De kandidaat-kopers zullen hiervan ingelicht worden, evenals de toewijzeling.

#### 6. Splitsing van het eigendomsrecht

De toewijzeling zal in het proces-verbaal van definitieve toewijzing een lasthebber mogen aanwijzen om deel te nemen aan alle algemene vergaderingen en om er te stemmen.

#### **Informatie te verstrekken aan de syndicus en opname van de meterstanden:**

De toewijzeling is ertoe gehouden de syndicus binnen de acht dagen van de definitieve toewijzing in te lichten van zijn aankoop, en met hem rechtstreeks de zaken te regelen die de mede-eigendom aanbelangen. Hij is er eveneens toe gehouden, binnen de vijftien dagen van de definitieve toewijzing, de tussentijdse meterstand op te nemen van de calorimeters en van de tellers van koud en warm water. Bij gebreke hiervan zal hij alle verwarmingskosten en alle kosten van koud en warm water van het verkochte goed moeten dragen, die betrekking hebben op de periode verstreken sedert de laatste meteropname voor de definitieve toewijzing.

## **ARTIKEL 36 – STEDENBOUW**

### **1. Informatie**

1. De kandidaat-koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de mogelijkheid om, voorafgaand aan het sluiten van de verkoop, persoonlijk alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed en zijn omgeving.

Bovendien vestigt de notaris in het bijzonder de aandacht van de kandidaat-koper op het belang en de noodzaak dat hij persoonlijk nagaat of, bovenop de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving, het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

Eveneens wordt de aandacht van de kandidaat-koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de kandidaat-koper de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde na te gaan dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in / aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

De instrumenterende notaris vestigt bovendien de aandacht op het volgende:

- de informatieplicht van de notaris is ondergeschikt aan deze van de verkoper;
- deze verplichting wordt uitgeoefend binnen de grenzen van de beschikbare informatiebronnen en in functie van de toegankelijkheid hiervan;
- hij heeft noch betrekking op de juridische kwesties die slechts onrechtstreeks voortvloeien uit de onroerende overeenkomst, noch op de aspecten die technische vaststellingen behoeven, waarvoor de partijen verzocht worden zich te wenden tot de betrokken specialisten (administratie en/of architect, landmeter-expert, ...).

2. Ondergetekende notaris verklaart dat bovenbeschreven goed bij zijn weten niet het voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Indien de kandidaat-koper wijzigingen wil aanbrengen aan het verkochte goed, zal hij de gemeentelijke reglementen evenals de voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

3. Ondergetekende notaris verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigeningsmaatregelen of van beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, noch getroffen is door een

erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn. Hij verklaart geen weet te hebben van enige betekening dienaangaande.

Hij verklaart bovendien geen weet te hebben van enige betekening dat het goed geheel of gedeeltelijk verwaarloosd, ongebruikt of onafgewerkt zou zijn.

4. Bovendien wordt de kandidaat-koper eraan herinnerd dat elke bestemmingswijziging, zelfs een gedeeltelijke, een voorafgaande en uitdrukkelijke beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen vereist.

5. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-koper op het **proces-verbaal van overtreding nummer PV18.27 de dato 14 november 2018**, dat het volgende vermeldt:

*“(…) Stedenbouwkundige toestand:*

*1. Stedenbouwkundige voorschriften:*

*Het misdrijf is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (Koninklijk Besluit 7 maart 1977) gelegen in woongebied.*

*2. Vergunningen/weigeringen van vergunning:*

*B.0432 - verbouwen van een bestaand gebouw tot woningen, drankgelegenheden en polyvalente zaal — Geweigerd bij deputatie op 08/11/1984*

*B.0432.1 — verbouwen van een bestaand gebouw tot woning met gemeenschapsinrichtingen — Onbeslist op 23/04/1986*

*B.0432.2 — verbouwen van een woning — vergund op 15/09/1986*

*B.0432.3 — het gedeeltelijk verbouwen van een bestaand atelier tot administratieve ruimte — vergund op 04/07/1991*

*B.0432.4 — verbouwen van een bestaand pand: oprichten van een bijkomende woongelegenheden aan de achterkant, binnen het bestaand gabarit van een bestaand gebouw*

*B.0432.6 — bestaande gebouw om te bouwen tot flats, studio's en appartementen*

*Voorgeschiedenis / voorafgaande aanmaning / vorige processen-verbaal: /*

*Vaststellingen:*

*Op basis van de bevolkingsgegevens heb ik vastgesteld dat het betreffende terrein bewoond is.*

*Terrein betreden: ja / neen.*

*Het pand, gelegen langsheen de Hoogstraat nummer 62, te Zaventem is zonder vergunning opgesplitst in meerdere wooneenheden.*

*Het betreft een aaneengesloten gebouwencomplex met 2 wooneenheden (een aan de voorkant en een aan de achterzijde), twee handelspanden, kantoorruimtes en ateliers vergund (23/02/1998).*

*De twee wooneenheden blijven behouden, evenals het handelspand aan de straatkant. Het achterliggende handelspand, de ateliers en sommige van de kantoren werden omgezet naar verschillende wooneenheden. Naast de bestaande 2 zijn er in de huidige toestand 5 wooneenheden. Naast het behouden handelspand, zijn er ook 2 kantoren behouden.*

*De aanvraag ter regularisatie van de bestaande toestand werd geweigerd (01/03/2018) omwille van verschillende redenen:*

- Niet conform de parkeerverordening*
- Niet conform de verordening meergezinswoningen*
- Het maximum van 2 woonlagen wordt overschreden*
- Totale verhardingsgraad van het perceel is te groot*

*Feiten zijn verjaard.*

**Tijdstip van de feiten:**

*De datum van het plegen van het misdrijf is voorlopig niet gekend.*

**Identificatie eigenaar(s):**

(...)

**Identificatie overtreder(s):**

*De voormelde inbreuk(en) wordt ten laste gelegd van:*

(...)

**Stedenbouwkundig misdrijf:**

*Voormelde feiten maken een stedenbouwkundig misdrijf uit volgens artikel 6.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en (desgevallend) waren tevens strafbaar volgens artikel 6.1.1 van dezelfde Vlaamse Codex zoals van kracht tot 28 februari 2018.*

*De hierna volgende handelingen en omissies worden stedenbouwkundige misdrijven genoemd, en worden bestraft met een gevangenisstraf van acht dagen tot vijf jaar en met een geldboete van 26 euro tot 400.000 euro of met een van deze straffen alleen:*

*1° het uitvoeren van de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 en artikel 4.2.15, hetzij zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning, omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, hetzij in strijd met de betreffende vergunning, of het verder uitvoeren van de handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 en artikel 4.2.15, hetzij na verval, vernietiging of het verstrijken van de termijn van de betreffende vergunning, hetzij in geval van schorsing van de betreffende vergunning;*

*Art. 4.2.1. Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:*

*7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

**Stakingsbevel:**

*Er werd ter plaatse geen stakingsbevel gegeven. (...)*

Een kopie van dit proces-verbaal zal aan deze akte worden gehecht.

Bij e-mail de dato 08 april 2024 heeft de gemeente Zaventem verduidelijkt dat “Volgens de vergunde toestand betreft het een gebouwencomplex met 2 wooneenheden, twee handelspanden, kantoorruimtes en ateliers. Het betreft een overtreding voor de opsplitsing van het gebouw in appartementen. Het PV kan worden opgevraagd via de eigenaar of het parket. De bestaande toestand kan niet voldoen aan de gemeentelijke verordeningen en is bijgevolg niet vergunbaar”.

Er kan geen garantie worden gegeven met betrekking tot de mogelijkheid van een regularisatie van de bovengenoemde misdrijven (en eventuele andere). De toewijzing moet hiervan zijn persoonlijke zaak maken, zonder enig verhaal tegen de verkoper of enige andere partij, aangezien de goederen in hun huidige staat worden verkocht.

Het goed wordt thans gebruikt wordt als **studio's**. Deze bestemming is in overtreding met de vergunde toestand en derhalve betwist. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de kandidaat-koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn eigen zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

**2. Artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

A. Overeenkomstig artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, verklaart de instrumenterende notaris op basis van het stedenbouwkundig uittreksel dat bij schrijven de dato 12 februari 2024 werd verstrekt door de gemeente Zaventem:

1) dat voor het goed geen omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) afgeleverd voor het goed, met uitzondering van deze vermeld in het stedenbouwkundig uittreksel:

- gemeentelijk dossiernummer B.0432.4: Het verbouwen van een bestaand pand: oprichten van een bijkomende woongelegenheden aan de achterkant, binnen het bestaand gabarit, van een bestaand gebouw, vergund op 23 februari 1998;

- gemeentelijk dossiernummer B.0432.3: Het gedeeltelijk verbouwen van een bestaand atelier tot administratieve ruimte;

- gemeentelijk dossiernummer B.0432.2: Verbouwen van een woning

- omgevingsvergunning nummer OMV\_2021044291 voorwaardelijk vergund op 07 juni 2021 voor functiewijziging van een kantoorfunctie naar een restaurant

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens een e-mail de dato 08 april 2024 van de gemeente Zaventem is "**gebouwencomplex met 2 wooneenheden, twee handelspanden, kantoorruimtes en ateliers**";

3) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde codex, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat op het goed geen wettelijk voorkeurecht rust conform artikel 2.4.1 van de codex (het goed is niet gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht) of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeurebesluit of een projectbesluit.

6) dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig open ruimtegebied (onder voorbehoud van de inwerkingtreding).

B. De toewijzing zal van de instrumenterende notaris een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de Gemeente Zaventem op 12 april 2024, ontvangen bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

Dit stedenbouwkundig uittreksel vermeldt letterlijk:

**Overheidsplannen**

*Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk plannenregister. Wanneer een inlichting geen impact heeft op het vastgoed tonen we bij de inlichting 'Niet van toepassing'. Andere inlichtingen kunnen in sommige gevallen verouderd zijn. Zo kan bv. een gewestplan 'van toepassing' zijn maar vervangen de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) deze van het gewestplan.*

*Informatie over gewestelijke rooilijnplannen is nog niet digitaal te verkrijgen. Voor een perceel gelegen langs een gewest- of autosnelweg kan advies gevraagd worden via het webportaal van Agentschap Wegen & Verkeer.*

**Gewestplan**

*Referentie: GWP\_02000\_222\_00025\_00001*

*Beschrijving: origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse*

*Bestemmingen: woongebieden*

*Interpreteerbaar wegens schaal: Neen*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*



Datum: 07/03/1977  
Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/c3cb4ade-7e0c-4835-919e-fe013c1971fb>  
• [https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP\\_02000\\_222\\_00025\\_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=1](https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00025_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=1)  
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)  
**Algemeen plan van aanleg**  
Niet van toepassing  
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)  
**Bijzonder plan van aanleg**  
Niet van toepassing  
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)  
**Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**  
Referentie: RUP\_02000\_212\_00124\_00001  
Beschrijving: Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden  
Bestemmingen: Art. C0.0 Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel  
Planfase:  
Status: Besluit tot goedkeuring  
Datum: 16/12/2011  
Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/cf4f1055-e9fe-490f-a2b7-278768fc073d>  
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)  
**Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan**  
Niet van toepassing  
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)  
**Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan**  
Referentie: RUP\_23094\_214\_00010\_00001  
Beschrijving: RUPs Kernen - Zaventem Zuid  
Bestemmingen: Art. 1 Centrumgebied  
Planfase:  
Status: Definitieve vaststelling  
Datum: 23/09/2019  
Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/11508e8f-82b0-4545-b6a6-22f7789ec65c>  
• [https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP\\_23094\\_214\\_00010\\_00001.DV.5.Dossierstuk.SV.1#page=11](https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_23094_214_00010_00001.DV.5.Dossierstuk.SV.1#page=11)  
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)  
**Gewestelijke verordening**  
Beschrijving: Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer  
Referentie: BVO\_02000\_231\_00001\_00001  
Planfase:  
Status: Besluit tot goedkeuring  
Datum: 29/04/1997  
Verordening type: Bouw verordening  
Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/681cad40-f9bc-48ae-906c-831b18f8e366>  
Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)

**Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor publiciteitsinrichtingen

Referentie: SVO\_02000\_233\_00007\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 12/05/2023

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/8629599a-e3e6-48eb-82de-9ded6a3fd847>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)

**Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband

Referentie: SVO\_02000\_233\_00005\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 09/06/2017

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/d84cebac-a259-458b-9562-a212e87a3359>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)

**Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater

Referentie: SVO\_02000\_233\_00006\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 10/02/2023

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/f91466b7-3ba6-45d4-a101-ccca7b1ebc58>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)

**Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Referentie: SVO\_02000\_233\_00003\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 05/06/2009

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening

Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/b01e664a-c9f9-4c29-8bf2-d5b433fd9f01>

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)

**Gewestelijke verordening**

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven

Referentie: SVO\_02000\_233\_00002\_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

*Datum: 08/07/2005*  
*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*  
*Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/962f3d60-2042-4335-a136-98a9d6da5e3b>*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
**Provinciale verordening**  
*Beschrijving: Provinciale verordening hemelwater*  
*Referentie: SVO\_20001\_233\_22001\_00001*  
*Planfase:*  
*Status: Definitieve vaststelling*  
*Datum: 26/09/2023*  
*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*  
*Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9d001716-fad7-47d5-9216-5febad4308c8>*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
**Provinciale verordening**  
*Beschrijving: Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen*  
*Referentie: SVO\_20001\_233\_00002\_00000*  
*Planfase:*  
*Status: Besluit tot goedkeuring*  
*Datum: 19/12/2012*  
*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*  
*Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/9b573bd1-972c-4dcf-b812-736d67dbb151>*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
**Provinciale verordening**  
*Beschrijving: Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen*  
*Referentie: SVO\_20001\_233\_00001\_00000*  
*Planfase:*  
*Status: Besluit tot goedkeuring*  
*Datum: 12/09/2014*  
*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*  
*Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/8d5036ee-c410-4b9c-b1aa-9224f01f7b91>*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
**Gemeentelijke verordening**  
*Beschrijving: gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake kernversterking*  
*Referentie: SVO\_23094\_233\_00013\_00001*  
*Planfase:*  
*Status: Definitieve vaststelling*  
*Datum: 14/12/2020*  
*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*  
*Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/dbf55fa9-cf8d-4461-ad20-f5e040168cf9>*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
**Gemeentelijke verordening**

*Beschrijving: gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeervoorzieningen - 1ste herziening*

*Referentie: SVO\_23094\_233\_00009\_00002*

*Planfase:*

*Status: Definitieve vaststelling*

*Datum: 14/12/2020*

*Verordening type: Stedenbouwkundige verordening*

*Externe documentatie: • <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/94716295-72c4-4918-8e2e-da2563b2ee87>*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*

### **Gemeentelijk Rooilijnplan**

*Dit betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooilijn maar wel dat dit plan impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting.*

*Beschrijving: Hoogstraat (Projet d'alignements des chemins n° 7 et 2 et du sentier n° 49)*

*Referentie: ROO\_23094\_243\_01091\_00001*

*Getroffen door rooilijn: Onderzoek landmeter*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 13/07/1909*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*

### **Gemeentelijk Onteigeningsplan**

*Niet van toepassing*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*

### **Ruil- of herverkavelingsplan**

*Niet van toepassing*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*

### **Complex project**

*Niet van toepassing*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*

### **Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**

*Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.*

*Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan*

*Weg categorie: Niet van toepassing*

*Straat naam:*

*Toegankelijkheid: Openbare weg*

*Beherende instantie: Particulier privaat persoon of instelling*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*

### **Soort weg waarlangs het perceel gelegen is**

*Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de*

*aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.*

*Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan*

*Weg categorie: Lokale weg type 3*

*Straat naam: Hoogstraat*

*Toegankelijkheid: Openbare weg*

*Beherende instantie: Lokaal bestuur*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*

**Vergunningen**

*Het lokaal bestuur voegt hier inlichtingen toe voor zover gekend in hun gemeentelijk vergunningenregister, inclusief lopende vergunningen. Vergunningsaanvragen stopgezet door de aanvrager worden niet getoond.*

***Stedenbouwkundige vergunning***

*Beschrijving: Het verbouwen van een bestaand pand: oprichten van een bijkomende woongelegenheid aan de achterkant, binnen het bestaand gabarit, van een bestaand gebouw*

*Referentie: 23094\_2009\_295*

*Gemeentelijk dossiernummer: B.0432.4*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 23/02/1998*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*

***Stedenbouwkundige vergunning***

*Beschrijving: Bestaande bouw om te bouwen tot flats, studio's en appartementen (regularisatie)*

*Referentie: 23094\_2017\_278*

*Gemeentelijk dossiernummer: B.0432.6*

*Beslissing eerste aanleg: Geweigerd*

*Datum beslissing: 26/02/2018*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*

***Stedenbouwkundige vergunning***

*Beschrijving: Het verbouwen van een bestaand gebouw tot woningen, drankgelegenheid en polyvalente zaal*

*Referentie: 23094\_2009\_297*

*Gemeentelijk dossiernummer: B.0432*

*Beslissing eerste aanleg: Geweigerd*

*Datum beslissing: 18/06/1984*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*

*Beroepsprocedures:*

*Beroepsinstantie: Deputatie*

*Beslissing: Geweigerd*

*Datum: 08/11/1984*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*

***Stedenbouwkundige vergunning***

*Beschrijving: Het gedeeltelijk verbouwen van een bestaand atelier tot administratieve ruimte*

*Referentie: 23094\_2009\_294*

*Gemeentelijk dossiernummer: B.0432.3*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*  
*Datum beslissing: 04/07/1991*  
*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
***Stedenbouwkundige vergunning***  
*Beschrijving: Verbouwen van een woning*  
*Referentie: 23094\_1986\_222*  
*Gemeentelijk dossiernummer: B.0432.2*  
*Beslissing eerste aanleg: Vergund*  
*Datum beslissing: 15/09/1986*  
*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
***Stedenbouwkundige vergunning***  
*Beschrijving: Het verbouwen van een bestaand gebouw tot woning met gemeenschapsinrichtingen*  
*Referentie: 23094\_2009\_291*  
*Gemeentelijk dossiernummer: B.0432.1*  
*Beslissing eerste aanleg: Geweigerd*  
*Datum beslissing: 24/03/1986*  
*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*  
*Beroepsprocedures:*  
*Beroepsinstantie: Deputatie*  
*Beslissing: Geweigerd*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
***Stedenbouwkundige melding***  
*Niet van toepassing*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
***Verkavelingsvergunning***  
*Niet van toepassing*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
***Vergund Geachte Gebouwen***  
*Type: Onweerlegbaar*  
*Gemeentelijk dossiernummer: 1910/0001*  
*Functie gebouw: Handel horeca en diensten*  
*Kwetsbaar gebied indicator: Neen*  
*Status: Positief*  
*Datum beslissing: 16/06/1910*  
*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*  
*Beschrijving: Het bouwen van een danszaal met herberg*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
***Milieuvergunning***  
*Niet van toepassing*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
***Omgevingsvergunning***  
*Beschrijving: functiewijziging van een kantoorfunctie naar een restaurant*  
*Omv nummer: OMV\_2021044291*  
*Project type: Aanvraag omgevingsproject*  
*Lopende procedure: Geen lopende procedure*  
*Beslissingen:*

*Datum beslissing: 07/06/2021*  
*Type: Voorwaardelijk vergund*  
*Instantie: College burgemeester schepenen*  
*Stedenbouwkundige handelingen:*  
*Vergunningsplichtig: Ja*  
*Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:*  
*Risicoklasse: Klasse 3*  
*Inrichtingsnummer: 20210331-0113*  
*Activiteiten:*  
*Rubriek: 45.4.d)*  
*Omschrijving: verkooppunten van producten van dierlijke oorsprong (vlees, vis en gevogelte), alsook de aan die verkooppunten verbonden uitsnijderijen*  
*Risicoklasse: Klasse 3*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
**Stedenbouwkundige Overtreding**  
*Referentie: 23094\_2017\_237*  
*Gemeentelijk dossiernummer: SO2017/0050*  
*Omschrijving: Opsplitsing*  
*Overtreding:*  
*Status: Lopende*  
*Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet*  
*Misdrijven:*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
**Stedenbouwkundig attest**  
*Niet van toepassing*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
**Planologisch Attest**  
*Niet van toepassing*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
**Splitsing**  
*Niet van toepassing*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
**Milieu**  
**Zoneringsplan**  
*Bestemming: Centraal gebied*  
*Bron: VMM / DOV (bevraagd 12/02/2024)*  
*Risicogronde*  
*Niet van toepassing*  
*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 14/02/2024)*  
**Natuur**  
*Mogelijks verleende het Agentschap voor Natuur en Bos kapmachtigingen voor dit perceel. Deze informatie is nog niet digitaal te verkrijgen. Een aparte opzoeking in de databank van het Agentschap voor Natuur en Bos is hiervoor noodzakelijk. Voor meer informatie, neem contact op met natuurenbos@vlaanderen.be.*  
**Vogelrichtlijngebied**  
*Niet van toepassing*  
*Bekijk op kaart*  
*Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 12/02/2024)*  
**Habitatrichtlijngebied**

*Niet van toepassing*

*Bekijk op kaart*

*Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 12/02/2024)*

**VEN- en IVON-gebied**

*Niet van toepassing*

*Bekijk op kaart*

*Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 12/02/2024)*

**Beschermd duingebied**

*Niet van toepassing*

*Bekijk op kaart*

*Bron: Agentschap voor Natuur & Bos (bevraagd 12/02/2024)*

**Beschermd waterwinningsgebied**

*Niet van toepassing*

*Bekijk op kaart*

*Bron: VMM / DOV (bevraagd 12/02/2024) ”*

C. Ondergetekende notaris verwijst naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat een opsomming geeft van een aantal vergunningsplichtige handelingen; bij twijfel omtrent de noodzaak van een vergunning voor een bepaalde handeling is het aangewezen zich vooraf te wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het betrokken onroerend goed gelegen is.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

D. Bovendien wordt de toewijzing eraan herinnerd dat elke bestemmingswijziging, zelfs een gedeeltelijke, een voorafgaande en uitdrukkelijke beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen vereist.

**3. Planbatenheffing**

Voor zover ondergetekende notaris bekend is er geen planbatenheffing verschuldigd.

**Premies**

De kandidaat-koper verklaart en erkent door ondergetekende notaris te zijn ingelicht betreffende eventuele premies door hem te verkrijgen ([www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) – [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)) en ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

**Bouwkundig erfgoed - onroerend erfgoed**

Het goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als vastgesteld bouwkundig erfgoed - Neobarok burgerhuis (<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/119164>).

Voor zover bekend is het goed niet opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken, en maakt het niet het voorwerp uit van enige andere beschermingsmaatregel.

**Opeising van verlaten gebouwen**

Bij weten van ondergetekende notaris werd aan de verkoper geen betekening gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 20 april 1993 betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

**Leegstand**



Het verkochte goed is niet opgenomen op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

#### **Bosdecreet - Duindecreet**

1. Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart ondergetekende notaris dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

2. Ondergetekende notaris bevestigt bovendien dat het goed niet onder toepassing valt van het Duindecreet.

#### **Natuur**

Uit opzoekingen gedaan door ondergetekende notaris blijkt dat het goed niet gelegen is binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuureservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuur inrichtingsproject.

#### **ARTIKEL 37 - VOORKOOPRECHT**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

#### **ARTIKEL 38 – BEPALINGEN IN VERBAND MET DE BODEMTOESTAND**

1. Ondergetekende notaris verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De gemeente heeft bij voormelde brief van 12 februari 2024 bevestigd dat er voor voorschreven grond geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

2. Een bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed werd afgeleverd door OVAM op 15 februari 2024.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

« **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 risicogrand 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. (...)* ».

3. Er is geen bodemverontreiniging bekend die schade kan berokkenen aan de kandidaat-koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De kandidaat-koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

5. De notaris bevestigt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werd nageleefd, en wijst de toewijzeling er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

**ARTIKEL 39 – OVERSTROMINGEN**

**Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf**

1. Blijkens een opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan op 12 februari 2024, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- inzake de grond : een P(erceel)-score B heeft: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050;

- inzake de aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) : een G(ebouw)-score B heeft: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

3. Het is niet bekend dat het goed ooit overstroomd is geweest.

#### **ARTIKEL 40 – CONTROLE VAN DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

Ondergetekende notaris verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van de wet.

Betreffende:

(...)

LOT ZES (H kantoor 4):

Bij proces-verbaal van 21 januari 2009, werd door ATK vastgesteld dat de elektrische installatie voldoet aan de voorschriften van voormeld boek 1.

De aandacht van de toewijzeling wordt erop gevestigd dat de installatie binnen 25 jaar te rekenen vanaf voormelde keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig afdeling 6.5.2 van voormeld boek 1.

(...)

De toewijzeling zal een kopie of het origineel exemplaar van het proces-verbaal ontvangen.

#### **ARTIKEL 41 – ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT EN RENOVATIEPLICHT**

(...)

LOT ZES (H kantoor 4)

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20231019-0003013295-RES-1 en met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt door (...) op 19 oktober 2033. Dit certificaat vermeldt onder meer volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassen: C

- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt: 19 oktober 2033

(...)

Algemeen

Deze classificatie zal vermeld worden in de publiciteit en een kopie van gezegd certificaat zal overhandigd worden aan de toewijzeling.

Het goed is een residentieel gebouw.

De toewijzeling wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De toewijzeling wordt erop gewezen dat hij voor het uitvoeren van de renovaties de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig kan hebben.

De toewijzeling wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de toewijzeling erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

#### **ARTIKEL 42 – MAZOUTTANK**

Het goed is voor zover bekend niet uitgerust met een mazouttank. Er wordt dienaangaande geen waarborg gegeven, zodat de toewijzelingen hier in voorkomend geval hun eigen zaak van zouden moeten maken (in het kader van de mede-eigendom).

#### **ARTIKEL 43 – POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Artikel 48 van het Koninklijk Besluit de dato 25 januari 2001 bepaalt letterlijk:

*“Teneinde de nieuwe eigenaar inzonderheid toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken aan het bouwwerk uit te oefenen, overhandigt de persoon of overhandigen de personen, die, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, het bouwwerk afstaan of overdragen, het postinterventiedossier aan de nieuwe eigenaar.*

*Deze overhandiging wordt in de akte die de overdracht bevestigt, opgetekend.”.*

Volgens de gegevens bekomen door ondergetekende notaris blijkt er momenteel geen dergelijk dossier te bestaan met betrekking tot het te koop gestelde goed en werd hem geen postinterventiedossier overhandigd.

De toewijzing wordt gewezen op de verplichting voor elke bouwheer om bij de uitvoering van de werken bedoeld in gemeld Koninklijk Besluit een postinterventiedossier op te (laten) maken, dat de voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. Het postinterventiedossier bevat ten minste de volgende elementen:

- 1° de informatie betreffende de structurele en essentiële elementen van het bouwwerk;
- 2° de informatie betreffende de aard en de plaats van aantoonbare of verborgen gevaren, inzonderheid ingewerkte nutsleidingen;
- 3° de plannen die werkelijk met de uitvoering en de afwerking overeenstemmen;
- 4° de identificatie van de gebruikte materialen.

#### **ARTIKEL 44 – ASBESTINVENTARIS**

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

(...)

LOT ZES (H kantoor 4)

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240425-000361.000, op 25 april 2024 (geldig tot: onbepakt).

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Asbestveilig

(...)

Algemeen

Er werden geen nieuwe attesten afgeleverd en de toestand is niet gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

- 1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De toewijzing zal een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest ontvangen.

## **TITEL II. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **TOEPASSINGSGEBIED**

#### **ARTIKEL 1**

Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [www.biddit.be](http://www.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 [www.biddit.be](http://www.biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de toewijzing, elke bieder, 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) in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

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) in de bijzondere verkoopsvoorwaarden bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de toewijzing en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de toewijzing 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 WWW.BIDDIT.BE**

### **ARTIKEL 8**

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

### **ARTIKEL 9**

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

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

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd 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 gehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich ertoe 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 verkoopvoorwaarden 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 vijf 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 toewijzeling worden vastgesteld.

### **WEIGERING ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL 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 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, kan de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verlagen (verlaagde startprijs).

## **OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE TOEWIJZING**

### **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 toewijzeling 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 toewijzeling 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 toewijzeling binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de toewijzeling. 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 toewijzeling (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 toewijzeling, 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 toewijzeling. 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**

Iedereieder of toewijzeling 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 toewijzeling, op degenen die voor de toewijzeling geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de toewijzeling 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 toewijzeling te hunnen laste (artikel 4.98 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

### **PRIJS**

#### **ARTIKEL 24**

De toewijzeling 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 toewijzeling.

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

De toewijzeling 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 van de verkoop ten laste van de toewijzeling 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 vijfentachtig 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 honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderduizend 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 tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderduizend 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 vierhonderduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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 vijfnegentig 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 vijftien 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 afzonderlijk 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, abbatement), 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 bieder 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 toewijzeling 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 toewijzeling 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.

#### NALATIGHEIDSINTRESTEN

##### ARTIKEL 27

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de toewijzeling, 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 toewijzeling, 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 toewijzeling,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven toewijzeling te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven toewijzeling 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 toewijzeling 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 toewijzeling 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 toewijzeling 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 toewijzeling, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, als 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 toewijzeling 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 toewijzeling 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 toewijzeling 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 toewijzeling 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 toewijzeling 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 toewijzeling 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 toewijzeling zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe toewijzeling heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

#### UITVOEREND ONROEREND BESLAG

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

#### MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

##### ARTIKEL 29

Wanneer een verkoper, een toewijzeling of een andere tussenkomen 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.

## **TITEL III. 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/de toewijzeling: 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 [www.biddit.be](http://www.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.

**Opmerking:**

Met betrekking tot de ‘verkoper’ zoals hierboven gedefinieerd, wordt verduidelijkt dat dit in het algemeen de eigenaars zijn van het onroerend goed zoals beschreven in de voorafgaande uiteenzetting, tenzij het een bepaling betreft die, per definitie, alleen betrekking kan hebben op een andere natuurlijke of rechtspersoon die om de verkoop verzoekt.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **FISCALE VERKLARINGEN**

De voor de verkoper of voor de toewijzeling uit hoofde van de onderhavige verkoop vloeiende verplichtingen op het vlak van de registratierechten, de belasting over de toegevoegde waarde of van andere belastingen, evenals de wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen terzake, zullen, overeenkomstig de wetten, de decreten of reglementen, hierna of ten laatste in de processen-verbaal van toewijzing nader omschreven worden.

### **KEUZE VAN WOONST**

Onder voorbehoud van andersluidende bepalingen in het proces-verbaal van toewijzing, zullen de verkoper evenals de toewijzeling, zelfs handelend bij wijze van sterkmaking of in de hoedanigheid van gecommandeerde of van lasthebber, geacht worden woonstkeuze te hebben gedaan op het kantoor van de instrumenterende notaris, indien zij in het buitenland verblijven.

### **BEVESTIGING VAN IDENTITEIT**

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

### **BEVOEGDE RECHTBANK – TOEPASSELIJK RECHT**

Geschillen die zouden ontstaan naar aanleiding van de toewijzing zullen beslecht worden door de Rechtbanken die ze bevoelen hebben. Het Belgisch recht zal van kracht zijn.

### **TOETREDING**

Alle bepalingen, lasten en voorwaarden van dit lastenkohier zijn van kracht. De verkoper, de verzoeker en de toewijzeling, zelfs handelend bij wijze van sterkmaking of in de hoedanigheid van gecommandeerde of van lasthebber, zullen van rechtswege geacht worden zonder enig voorbehoud toe te treden tot dit lastenkohier.

### **AFWIJKINGEN – TOEVOEGINGEN**

Dit lastenkohier regelt de verkoop, onder uitdrukkelijk voorbehoud van afwijkingen en/of toevoegingen die eraan zouden gebracht kunnen worden in de processen-verbaal van toewijzing.

### **UITGIFTE**

De partijen stellen ondergetekende notaris uitdrukkelijk vrij van het verzenden van de uitgifte van deze akte op papier; zij verzoeken hem deze uitgifte te verzenden naar het emailadres dat zij hem ten gepaste tijde zullen meedelen.

De partijen erkennen door de notaris te zijn ingelicht dat ze een digitale kopie van hun akte zullen kunnen terugvinden op de websites [www.izimi.be](http://www.izimi.be) en [www.notaris.be](http://www.notaris.be)

### **RECHTEN OP GESCHRIFTEN**

De rechten op geschriften bedragen vijftig euro (€ 50,00).

### **WAARVAN PROCES-VERBAAL**

Opgesteld en verleden te Schaarbeek, ten kantore.

En na becommentariëerde voorlezing, integraal voor wat betreft de vermeldingen voorgeschreven door de wet en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, wordt deze akte ondertekend door ons, Notaris.