

In het jaar tweeduizend vierentwintig.  
Op negenentwintig februari.

Ben ik, Meester **Bénédict** **BOES**, notaris met standplaats te Grimbergen, als volgt overgegaan tot het opstellen van de **AKTE HOUDENDE DE VERKOOPSVOORWAARDEN** waaronder de online openbare verkoop op biddit.be van het hierna vermeld onroerend goed zal plaatsvinden.

#### **I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.**

##### **1. Identiteit van de verkoper.**

[...]

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

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

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

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Schoolstraat nummer 7, gekadastreerd volgens titel sectie A nummer 551E, met een oppervlakte van één are éénentachtig centiare en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0551EP0000 met eenzelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen: duizend vijfhonderd vijftien euro (€ 1.515,00).

[...]

#### **II. VERKOOPSVOORWAARDEN.**

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

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. de definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- B. de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing op alle online verkopen;
- C. de bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- D. de volmacht(en).

##### **A. Definities.**

Voor de toepassing van deze verkoopsvoorwaarden wordt verstaan onder:

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

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

- de koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- de online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt; de verkoop geschiedt

desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek; het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- de verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- het online bod / de online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- de manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.

- de automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

- de bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- de instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard; de bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden; bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod; de notaris stelt het minimumbod vast.

- de afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden; het is het einde van de enige zitting; dit wordt virtueel bepaald.

- de toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld; dit dient op één dag te geschieden.

- het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- de notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- de werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- de zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen

kunnen gebeuren.

## **B. Algemene verkoopsvoorwaarden.**

### **1. Toepassingsgebied.**

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

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

### **2. Toetreding.**

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

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

### **3. Wijze van verkopen.**

a) De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

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

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

1) de verkoop opschorten;

2) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

3) 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;

4) 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;

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

6) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

7) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

8) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt; indien

deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken;

9) 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.

#### **4. Biedingen.**

a) 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.

b) Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

b) 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 of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

#### **6. Biedsystemen.**

##### a) Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van

« manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

De 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.

#### b) 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.

#### c) 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.

### **7. Gevolgen van een bod.**

a) Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen

ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- bereikbaar is voor de notaris.

b) Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 8 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.

### **8. Het sluiten van de biedingen.**

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 3 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

### **9. Weigering ondertekening PV van toewijzing.**

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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijfduizend euro) betalen.

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

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijfduizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijfduizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

#### **10. Instelprijs en premie.**

De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde

deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

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

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

### **12. Wettelijke indeplaatsstelling.**

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

### **13. Utdrijving.**

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in



hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

#### **14. Toewijzing aan een medeveiler.**

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

#### **15. Sterkmaking.**

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.

#### **16. Aanwijzing van lastgever.**

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

#### **17. Borg.**

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

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

#### **18. Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid.**

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

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

#### **19. Prijs.**

De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het

ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

## **20. Kosten (Vlaams Gewest).**

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

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

- eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- zestien komma vijftachtig 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 vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€

125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- twaalf komma vijftenzestig 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.

## **21. Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest) .**

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijftwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijftwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- veertien komma vijftwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijftwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijftwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris in functie van het dossier.

## **22. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten**

### a) Lastens de koper.

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

Het bedrag bepaald in artikelen 20 en 21 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikelen 20 en 21 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 oogenblik 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 19 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.

#### b) 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.

#### **23. Schuldvergelijking.**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

#### **24. Nalatigheidsinteressen.**

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest 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.

## **25. Sancties.**

### a) Algemeen.

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

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

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

### b) Ontbinding van de verkoop.

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

### c) Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop.

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper,



overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren;

- bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen;

- bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending;

- binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval; bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk;

- de termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, eerste lid 2° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, 2° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

d) 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.

**26. Machten van de lasthebber.**

Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

## **27. Waarschuwing.**

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 verkoopvoorwaarden.

### **C. Bijzondere verkoopvoorwaarden.**

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

Voor deze verkoop zal er gebruik gemaakt worden van een instelprijs overeenkomstig artikel 10 van de algemene verkoopvoorwaarden. De instelprijs wordt bepaald op DRIEHONDERDDUIZEND EURO (€ 300.000,00) en zal vermeld worden in de publiciteit.

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

#### **2. Minimumbod**

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 6 mei 2024 om 11 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 14 mei 2024 om 11 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 5 van de algemene verkoopvoorwaarden.

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

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 21 mei 2024 om 18 uur.

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

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

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

Het goed zal kunnen worden bezocht op 13, 20 en 27 april en 4 en 11 mei, van 10 uur tot 12 uur. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekdagen en -uren te wijzigen in het belang van de verkoop.

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

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

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

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

Tenzij anders vermeld in de 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.

## **8. Eigendomsoverdracht.**

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

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

### a) Algemene bepaling.

De koper zal het genot van het goed verkrijgen door het innen van de huur- of pachtprijs, berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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 de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

### b) Huurovereenkomst.

De verkoper verklaart dat het goed is verhuurd als hoofdverblijfplaats en dat hiervoor twee schriftelijke overeenkomsten werden opgemaakt op 21 februari 2021 voor het appartement op het gelijkvloers en op 28 april 2021 voor het appartement op de eerste verdieping, die niet geregistreerd werd. De koper zal een exemplaar van de geregistreerde huurovereenkomst ontvangen. Elke geïnteresseerde zal bovendien een kopie ervan kunnen ontvangen op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris.

De partijen verklaren door ondergetekende notaris geïnformeerd te zijn omtrent:

- de wettelijke verplichting om huurovereenkomsten te laten registreren op het bevoegde kantoor rechtszekerheid binnen ofwel de twee maanden door de verhuurder ingeval van een woninghuurovereenkomst ofwel binnen de vier maanden door de beide partijen voor de overige huurovereenkomsten, evenals de sancties die van toepassing zijn indien er niet tijdig tot registratie wordt overgegaan;

- de bijkomende opzegmogelijkheden die de wet voorziet ten voordele van een verkrijger ingeval van overdracht van een goed waarvan de huurovereenkomst geen vaste datum heeft.

De verkoper bevestigt dat de huidige (geïndexeerde) huur € 771,98 per maand bedraagt voor het gelijkvloers en € 747,13 per maand bedraagt voor de eerste verdieping.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper met betrekking tot de huurtoestand van het goed. De koper behoudt zich evenwel de rechten, opzegmogelijkheden en rechtsvorderingen voor die hem door de wet of de huurovereenkomst in zijn hoedanigheid van koper zijn toegekend. De koper zal iedere vergoeding ten laste nemen die aan de huurders verschuldigd zou kunnen zijn ingeval de aanwending door de koper van zijn recht om een einde te maken aan de huurovereenkomst, de aansprakelijkheid van de verkoper in het gedrang zou brengen.

c) Werken door de huurder.

De verkoper verklaart dat hij geen toestemming heeft gegeven aan de huurder om werken uit te voeren op voormeld goed. Hij verklaart tevens geen kennis te hebben dat er werken door de huurder gebeurd zijn zonder zijn toestemming.

d) Plaatsbeschrijving.

De verkoper verklaart dat er een plaatsbeschrijving werd opgesteld naar aanleiding van het sluiten van de huurovereenkomsten. De koper zal een exemplaar van de plaatsbeschrijving ontvangen. Elke geïnteresseerde zal bovendien een kopie ervan kunnen ontvangen op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris.

De verkoper bevestigt dat er geen bijvoegsel bij de plaatsbeschrijving werd opgemaakt naar aanleiding van een wijziging aan het verhuurde goed.

e) Huurwaarborg.

De verkoper verklaart dat er voor deze huurovereenkomsten

- Voor de gelijkvloers: een huurwaarborg werd gegeven voor een bedrag van 1.950,00 euro geblokkeerd op een geïndividualiseerde rekening met nummer BE75 3636 1976 3251 geopend op naam van de huurder bij ING. De koper zal hiervan een kopie ontvangen.

- Voor de eerste verdieping: een huurwaarborg werd gegeven voor een bedrag van 1.875,00 euro geblokkeerd op een geïndividualiseerde rekening geopend op naam van de huurder bij KBC. De koper zal hiervan een kopie ontvangen.

De koper zal een document ontvangen voor de overdracht van de huurwaarborg op zijn naam. Indien er nog bijkomende documenten moeten getekend worden voor de overdracht van de waarborg, verbindt de verkoper er zich toe om dit in samenspraak met de koper en de huurder zo spoedig mogelijk in orde te brengen.

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

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

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper noch voor een verkoper te kwader trouw. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken. Deze verklaring betreft zowel al wat zich op de grond bevindt, als de grond en de ondergrond.

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

Het goed wordt verkocht met alle lijdende en heersende erfdienstbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd en geen kennis te hebben van niet-zichtbare erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden, met uitzondering van hetgeen hierna volgt, letterlijk overgenomen uit voormelde akte verleden voor notaris Bénédicte Boes, te Grimbergen op 8 mei 2014, er vermeld als volgt:

##### "4. - ERFDIENSTBAARHEDEN EN BESPREKKEN:

*In vorenaangehaald proces-verbaal van toewijs, gesloten door het ambt van notaris Troukens, te Strombeek-Bever, in date tien augustus negentien honderd zesendertig, zijn de volgende erfdienstbaarheden en besprekken, hier letterlijk neergeschreven en welke ook bindend zullen zijn voor de begiftigde in deze:*

*'De akte van verkoop van het ambt van notaris Honoré, van de drij en twintigste april achttien honderd zes en negentig, van een bouwgrond te Strombeek, aan de Dorpweg (tegenwoordig deelmakende van den eigendom Villegasstraat, 87) en waarvan lot drie van de tegenwoordige verkoping deel maakt, bevat de volgende bedingen, hier voor zoveel nodig herhaald: De bornput zich bevindende op het verkochte goed, zal gemeen blijven met het goed van de verkopers, maar alleenlijk zolang dat deze hun goed zullen bewonen en in gebruik hebben, op last van gemenen*

*onderhoud. De verkoper zullen het goed door hun heden bewoond niet mogen doen of laten dienen tot herberg, op last van alle schadevergoeding, en verbinden zich ingeval van vervreemding van hun goed dit verbod aan hunne opvolgers te doen."*

De koper wordt in de plaats gesteld in al de rechten en verplichtingen van de verkoper, dewelke zouden kunnen voortspuiten uit hetgeen hiervoor vermeld, voor zover deze nog van toepassing zijn en het goed betreffen. De loutere aanhaling van deze voorwaarden kan evenwel geen rechten creëren voor derden.

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

### **12. Hypothecaire toestand - pandregister.**

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, overschrijvingen, hypotheeken, hypothecaire volmachten, voorrechten, pandrechten, bedingen van eigendomsvoorbehoud of andere belemmeringen, waarmee het zou kunnen bezwaard zijn, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

De verkoper bevestigt in dit verband:

- dat er geen roerende goederen in het goed werden verwerkt (en dus onroerend zijn geworden) waarvoor een overeenkomst van inpandgeving of een overeenkomst met een eigendomsvoorbehoud werd gesloten;

- dat hem geen bevel tot betalen noch bewarend of uitvoerend beslag werd betekend met betrekking tot het goed;

- geen hypothecair mandaat te hebben toegestaan noch een onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs jegens een financiële instelling te hebben getekend met betrekking tot het goed;

- geen kennis te hebben dat een hypotheek op voormeld goed werd ingeschreven in de registers van het bevoegde kantoor rechtszekerheid twee maanden voor heden.

Ondergetekende notaris zal de bevoegdheid hebben om de toewijzing aan de koper te laten gebeuren onder de opschortende voorwaarde van het akkoord van handlichting van de ingeschreven of overgeschreven schuldeisers, alsmede van de schuldeisers die een derdenbeslag hebben betekend of fiscale kennisgevingen hebben gestuurd ten laatste zes weken na de toewijzing. De termijn voor het betalen van de kosten en prijs begint in dit geval te lopen vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing onder de opschortende voorwaarde van handlichting. De koper zal in dit geval het genot van het goed pas ten vroegste kunnen verkrijgen nadat de

toewijzing definitief is geworden met andere woorden na de vervulling van de opschortende voorwaarde van handlichting. Ingeval de opschortende voorwaarde van handlichting niet wordt vervuld, heeft de verkoop niet plaats en zullen de kosten en prijs aan de koper worden terugbetaald.

### **13. Oppervlakte.**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

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

### **14. Gemeenheden.**

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

### **15. Belastingen.**

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

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

### **16. Verzekeringen.**

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

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is tegen brand en samenhangende gevaren. 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.

De verkoper verbindt er zich toe om een verzekering aan te gaan als gebruiker van het goed tot aan de ingenottreding van de koper.

### **17. Nutsvoorzieningen.**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake



water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de eigenaar hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

De verkoper en de koper zullen verplicht zijn om op het ogenblik van de ingenottreding van de koper gezamenlijk de tellers op te nemen en de documenten in te vullen die nodig zijn voor de overname of het (af)sluiten van de contracten of abonnementen met betrekking tot de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het goed.

### **18. Ruimtelijke ordening.**

#### **a) Informatieplicht notaris.**

Ondergetekende notaris vermeldt, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "VCRO" genoemd, dat, zoals blijkt uit (a) stedenbouwkundige inlichtingen met uittreksel uit het vergunningenregister van de gemeente Grimbergen van 22 januari 2024 dat de koper zal ontvangen evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, (b) verklaringen van de verkoper en (c) het hypothecair getuigschrift:

1° het goed volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 gelegen is in woongebied;

Het goed is gelegen in een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden" van 16 december 2011.

2° voor het goed geen stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt;

3° het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° er op het goed geen een voorkooprecht rust vermeld in artikel 2.4.1. VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten;

5° het goed niet het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

6° het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

#### **b) Verwijzing naar artikel 4.2.1. VCRO.**

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op de inhoud van artikel 4.2.1. VCRO. Dit artikel omschrijft de handelingen en werken waarvoor een voorafgaandelijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen moet bekomen worden.

Ondergetekende notaris wijst erop dat de Vlaamse

regering de vergunningsplicht in bepaalde gevallen heeft vrijgesteld of vervangen door een meldingsplicht. Aangezien lokale voorschriften hiervan kunnen afwijken, wordt er aangeraden om zich steeds te bevragen bij de stedenbouwkundige dienst van de bevoegde gemeente om zekerheid te hebben over het al dan niet vergunnings- of meldingsplichtig karakter van geplande werken.

c) Inlichtingen koper.

De aandacht van de geïnteresseerden en de koper zal gevestigd worden op het belang om bij de bevoegde gemeentelijke stedenbouwkundige dienst alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de ontvangen stedenbouwkundige inlichtingen.

d) Verklaringen van de verkoper.

(1) Onteigening, rooilijn en inneming.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsplan of van een rooilijnplan noch belast is met een ondergrondse of bovengrondse inneming.

(2) Planbatenheffing.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing die opeisbaar zou worden door de definitieve toewijzing, naar aanleiding van een bestemmingswijziging van het goed.

(3) Bestemming van het goed.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als een opbrengsteigendom met twee woningen. Hij verklaart dat deze bestemming bij zijn weten wettig is en niet betwist wordt, gezien de woning reeds sinds 1960 feitelijk opgesplitst is in 2 wooneenheden.

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

De verkoper verklaart dat er geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed een van de werken en handelingen bedoeld in artikel 4.2.1. VCRO te verrichten bij ontstentenis van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen.

(4) Vergunde toestand.

De verkoper verklaart dat hij de vereiste vergunningen heeft verkregen of de vereiste meldingen heeft gedaan voor alle vergunningsplichtige handelingen die hij gebeurlijk zou hebben uitgevoerd of laten uitvoeren aan het goed en dat de werken conform de vergunningen of meldingen zijn gebeurd. Hij verklaart daarnaast te goeder trouw geen kennis te hebben van stedenbouwkundige inbreuken die dateren van vóór hij eigenaar was of die derden hebben

gesteld.

De verkoper verklaart tot slot dat de constructies op het goed werden opgericht vóór 22 april 1962 en, conform artikel 4.2.14. § 1 VCRO, geacht worden vergund te zijn. Dit wordt tevens bevestigd in het uittreksel uit het vergunningenregister afgeleverd door de gemeente Grimbergen.

#### **19. Vlaamse Codex Wonen.**

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed:

- geen verzoek tot het bekomen van een conformiteitsattest te hebben ingediend noch kennis te hebben dat er in het verleden een conformiteitsattest werd afgeleverd of geweigerd;

- geen kennis te hebben dat het goed ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond werd verklaard noch dat een procedure hangende is om de woning ongeschikt, onbewoonbaar of overbewoond te verklaren;

- dat het sociaal beheersrecht niet van toepassing is op het goed en dat er geen procedure hangende is om een sociaal beheersrecht te verwerven op het goed;

- dat het geen sociale koopwoning of huurwoning is die de laatste twintig jaar werd verkocht door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een gemeente, een intergemeentelijk samenwerkingsverband of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn;

- dat het is uitgerust met rookmelders.

Overeenkomstig artikel 3.51 laatste lid van de Vlaamse Codex Wonen heeft ondergetekende notaris naar aanleiding van deze verkoop op 26 februari 2024 het register van herstellvorderingen geconsulteerd. Uit deze opzoeking blijkt dat het register geen informatie bevat over het goed.

#### **20. Leegstaande en verwaarloosde gebouwen.**

De verkoper verklaart dat het goed niet opgenomen is :

- in het register van leegstaande gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 4 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen;

- in de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

#### **21. Onroerend erfgoed.**

De verkoper verklaart dat het goed:

- niet is opgenomen in de landschapsatlas, de

inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed;

- niet voorlopig of definitief beschermd is als een archeologische site, een cultuurhistorisch landschap, een monument of een stads- of dorpsgezicht noch in een overgangszone gelegen is.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

## **22. Bodemdecreet.**

### a) Inhoud van het bodemattest.

Overeenkomstig artikel 101 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, hierna genoemd "bodemdecreet", werd er naar aanleiding van deze verkoop op verzoek van de verkoper door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 16 januari 2024 een bodemattest afgeleverd waarin een overzicht wordt gegeven van de meest actuele informatie die beschikbaar is in het grondeninformatieregister met betrekking tot het goed.

*Dit attest bepaalt letterlijk wat volgt:*

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

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *2.0 EXTRA INFORMATIE:*

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

#### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 gebruikadviezen of gebruiksbepalingen 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."*

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

### b) Verklaringen verkoper.

De verkoper verklaart dat hij niet beschikt over aanvullende informatie die de inhoud van het door OVAM afgeleverde bodemattest zou kunnen wijzigen.

Hij bevestigt in dit verband geen kennis te hebben dat er een risico-inrichting zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, is of was gevestigd op of in het goed. Ondergetekende notaris verklaart dat uit de gedane opzoekingen evenmin is gebleken dat op het goed een risico-inrichting is of was uitgeoefend.

De verkoper verklaart tot slot geen kennis te hebben dat de bodem van het goed verontreinigd zou zijn noch dat er een gebeurtenis heeft plaatsgevonden die zou kunnen leiden tot potentiële bodemverontreiniging zoals ongevallen, incidenten of verspreiding van verontreinigingen vanaf de naburige percelen.

### **23. Asbestinventarisatetest.**

#### a) Inhoud van het asbestinventarisatetest.

Aangezien er zich op het goed toegankelijke constructies bevinden met bouwjaar 2000 of ouder die samen groter zijn dan 20 m<sup>2</sup>, werd er overeenkomstig het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, hierna genoemd "materialendecreet", op verzoek van de verkoper door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij de volgende asbestinventarisatetesten afgeleverd voor het goed:

- een asbestinventarisatetest opgemaakt op 20 oktober 2023 voor het appartement op het gelijkvloers met unieke code 20231020-000234.000, met een geldigheidsduur tot 20 oktober 2033 en met de volgende samenvattende conclusie:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig*

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

- 2 Asbestmaterialen
- 0 Beperkingen
- 0 Uitsluitingen

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

- 0 Asbestmaterialen: Dringend verwijderen
- 0 Asbestmaterialen: Dringend maatregelen nemen
- 1 Asbestmateriaal: Verwijderen
- 0 Asbestmaterialen: Maatregelen nemen
- 1 Asbestmateriaal: Zorgvuldig beheren";

- een asbestinventarisatetest opgemaakt op 20 oktober 2023 voor het appartement op de eerste verdieping met unieke code 20231020-000237.000, met een geldigheidsduur tot 20 oktober 2033 en met de volgende samenvattende conclusie:

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

- 1 Asbestmateriaal
- 0 Beperkingen
- 0 Uitsluitingen

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

- 0 Asbestmaterialen: Dringend verwijderen

- 0 Asbestmaterialen: Dringend maatregelen nemen
  - 0 Asbestmaterialen: Verwijderen
  - 0 Asbestmaterialen: Maatregelen nemen
  - 1 Asbestmateriaal: Zorgvuldig beheren";
- een asbestinventarisatetest opgemaakt op 20 oktober 2023 voor de gemeenschappelijke delen met unieke code 20231020-000228.000, met een geldigheidsduur tot 20 oktober 2033 en met de volgende samenvattende conclusie:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig  
Tijdens de inspectie vastgesteld:*

- 2 Asbestmaterialen
- 0 Beperkingen
- 0 Uitsluitingen

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

- 0 Asbestmaterialen: Dringend verwijderen
- 0 Asbestmaterialen: Dringend maatregelen nemen
- 2 Asbestmaterialen: Verwijderen
- 0 Asbestmaterialen: Maatregelen nemen
- 0 Asbestmaterialen: Zorgvuldig beheren";

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

#### b) Verklaringen verkoper.

De verkoper verklaart dat hij niet beschikt over aanvullende informatie die de inhoud van de door OVAM afgeleverde asbestinventarisatieattesten zou kunnen wijzigen. Hij bevestigt geen kennis te hebben van aanwezige asbest behalve deze eventueel vermeld in de asbestinventarisatieattesten.

De verkoper verklaart dat het de asbestinventarisatieattesten nog geldig zijn en er sinds de vorige inspectie:

- geen nieuw attest meer werd afgeleverd;
- geen nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- geen werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- de toestand van de asbesthoudende materialen niet zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

## **24. Natuur en bos.**

### a) Natuurdecreet.

De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- een Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk (IVON);
- een natuureservaat;

- een speciale beschermingszone.

b) Duinendecreet.

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een 'beschermd duingebied' of een 'voor het duingebied belangrijk landbouwgebied' in de zin van artikel 52 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud (Vlaams Gewest).

c) Bosdecreet.

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen bos bevindt in de zin van artikel 3 van het bosdecreet van 13 juni 1990.

**25. Water.**

a) Risicozones overstroming.

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart ondergetekende notaris, op basis van een raadpleging op 11 januari 2024 van de kaart met de risicozones bekendgemaakt op de website [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), dat het goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming.

b) Overstromingsgebied.

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verklaart ondergetekende notaris, op basis van het overstromingsrapport gedownload van de website [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) op 11 januari 2024, dat het goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (namelijk een door de Vlaamse Regering vastgesteld en op kaart aangeduid gebied waar overstromingen kunnen worden verwacht vanuit de zee, of door fluviale of pluviale overstromingen);

- klasse A (geen overstroming gemodelleerd) als P(erceel)-score heeft;

- klasse A (geen overstroming gemodelleerd) als G(ebouw)-score heeft;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone.

c) Signaalgebied.

Volgens het overstromingsrapport gedownload van de website [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht) op 11 januari 2024, is het goed niet gelegen in een signaalgebied.

**26. Verwarmingsinstallatie.**

De verkoper verklaart dat het centrale stooktoestel van het goed werkt op gas.

De verkoper verklaart door ondergetekende notaris te zijn geweest op het besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater. Hieruit blijkt dat:

- een centraal stooktoestel op gas met een vermogen vanaf 20 kilowatt door de gebruiker om de twee jaar verplicht onderhouden moet worden door een erkende technicus gasvormige brandstof waarna een reinigingsattest en verbrandingsattest wordt afgegeven;

- de eigenaar van een centraal stooktoestel met een nominaal vermogen tussen 20 kilowatt en 100 kilowatt telkens een verwarmingsaudit moet laten uitvoeren samen met de eerstvolgende onderhoudsbeurt nadat het toestel vijf jaar oud is geworden en nadien vijfjaarlijks waarna een verwarmingsauditrapport wordt afgegeven; voor toestellen met een vermogen met meer dan 100 kilowatt gelden andere termijnen.

De verkoper verklaart niet in het bezit te zijn van voormelde documenten. De koper zal hiervoor zelf het nodige dienen te doen.

#### **27. Stookolietank.**

De verkoper verklaart dat er zich thans in of op het goed geen ondergrondse of bovengrondse, al dan niet buiten gebruik gestelde, stookolietank bevindt. Hij verklaart tevens geen kennis te hebben dat er vroeger een stookolietank aanwezig was die inmiddels verwijderd werd.

#### **28. Keuring elektrische installatie.**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is met een oude huishoudelijke elektrische installatie in de zin van afdeling 8.1.1. van Boek 1 'Installaties op laagspanning en op zeer lage spanning' dat werd gehecht aan het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie.

Overeenkomstig afdeling 8.4.2. van voormeld Boek 1 is de verkoper verplicht om een controlebezoek van de elektrische installatie te laten uitvoeren naar aanleiding van deze verkoop. Uit het verslag van controlebezoek opgemaakt op 30 november 2012 door het erkend organisme BTV blijkt dat de elektrische installatie voldoet aan de relevante voorschriften opgenomen in voormeld Boek 1. De koper, evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal een kopie van dit verslag ontvangen.

De aandacht van de koper zal worden gevestigd op het feit dat de elektrische installatie binnen 25 jaar na de opmaak van voormeld verslag terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig afdeling 6.5.2. van voormeld Boek 1.

De koper zal tevens worden gewezen op het belang om het verslag van het controlebezoek, evenals de bijhorende eendraadschema's en de situatieplannen van de elektrische



installatie, te bewaren in het dossier van de elektrische installatie. Overeenkomstig afdeling 9.1.2. van voormeld Boek 1 moet hij dit dossier immers ter beschikking kunnen stellen van een eventuele huurder en kunnen overmaken aan een nieuwe eigenaar, beheerder of uitbater.

### **29. Zonnepanelen.**

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen geïnstalleerd werden op het goed.

### **30. Energieprestatiecertificaat.**

Er werd voor het goed volgende energieprestatiecertificaten residentiële gebouwen opgemaakt door een erkend energiedeskundige:

1. voor het appartement op het gelijkvloers:

- opgemaakt op 22 november 2023 en geldig tot 22 november 2033.

- certificaatnummer 20231122-0003040247-RES-2

- energielabel: C;

- energiescore: 287 kWh/(m<sup>2</sup> jaar).

2. voor het appartement op de eerste verdieping

- opgemaakt op 20 november 2023 en geldig tot 20 november 2033.

- certificaatnummer 20231120-0003041085-RES-2

- energielabel: E;

- energiescore: 494 kWh/(m<sup>2</sup> jaar).

De koper, evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal een kopie van deze certificaten ontvangen teneinde op de hoogte te zijn van het bestaan en de inhoud van deze certificaten.

### **31. Renovatieverplichting.**

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

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

De koper zal op de hoogte worden gebracht dat hij binnen vijf jaar na de definitieve toewijzing een nieuw energieprestatiecertificaat moet laten opmaken waaruit blijkt dat het goed aan voormelde verplichting voldoet.

Indien hij evenwel het goed binnen vijf jaar vanaf de definitieve toewijzing zou slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De aandacht van de koper zal worden gevestigd op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting en dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden als hij binnen de vijf jaar na de definitieve toewijzing de bestemming van het goed wijzigt.

De verkoper verklaart en bevestigt evenwel, gelet op de inhoud van voormeld energieprestatiecertificaat, dat het appartement op het gelijkvloers vandaag reeds voldoet aan voormelde verplichting.

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

Voor meer informatie wordt er verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

### **32. Postinterventiedossier.**

De verkoper verklaart door ondergetekende notaris te zijn geïnformeerd dat er voor bepaalde werken verplicht een postinterventiedossier moet worden opgemaakt krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. Dit postinterventiedossier is een dossier waarvan de inhoud door voormeld koninklijk besluit is vastgesteld en 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.

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor het goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper bevestigend vermits er aan het goed sinds 1 mei 2001 werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De verkoper zal het postinterventiedossier aan de koper overhandigen op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt teneinde hem toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken aan het bouwwerk uit te oefenen.

### **33. Tienjarige aansprakelijkheid.**

De koper 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 verkoper verklaart deze aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen met betrekking tot het goed.

### **34. Verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid.**

De verkoper verklaart dat er sinds 1 juli 2018 geen werken aan het goed zijn gebeurd die onder het toepassingsgebied 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 en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op

de bescherming van de titel en van het beroep van architect' vallen en hij dus geen verzekeringsattest of een attest van borgstelling in zijn bezit heeft.

### **35. Voorkooprecht.**

#### a) Conventionele voorkooprechten.

De verkoper verklaart dat hij geen conventioneel voorkeurrecht of voorkooprecht heeft gesloten met betrekking tot het goed.

#### b) Wettelijke voorkooprechten.

Ondergetekende notaris stelt vast naar aanleiding van een consultatie van het geografisch themabestand "Vlaamse Voorkooprechten" op 11 januari 2024, dat het goed niet bezwaard is met een wettelijk of decretaal recht van voorkoop met uitzondering van het voorkooprecht ten voordele van de begunstigten van de Vlaamse Codex Wonen aangezien het goed een perceel is bestemd voor woningbouw, gelegen in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

Ondergetekende notaris zal via het e-voorkooploket de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen van deze openbare verkoop ter kennis brengen aan de begunstigten van het voorkooprecht.

### **36. Betaling koopprijs en kosten.**

#### a) Betaling van de kosten.

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

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

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

#### b) Betaling van de prijs.

De koper zal de prijs betalen overeenkomstig de bepalingen van de algemene verkoopsvoorwaarden. Er wordt evenwel gepreciseerd dat de prijs binnen de zes weken vanaf de dag van de toewijzing moet worden betaald.

### **D. Volmachten.**

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, alle medewerkers van notarissen Bénédicte Boes & Steven Praet, elk met macht afzonderlijk te handelen, hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

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

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle

bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

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

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

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

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

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

- over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen

of betalen, alle goederen geheel of gedeeltelijk in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten;

- ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

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

Indien het goed niet zou worden toegewezen, is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Behoudens andersluidend unaniem akkoord van alle verkopers, is het de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

[...]

#### **WAARVAN AKTE**

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

Na toelichting en gedeeltelijke voorlezing hebben de partijen met mij, notaris, getekend.