

In het jaar tweeduizend vierentwintig.
Op achtentwintig mei.

Ben ik, Meester **Steven PRAET**, notaris met standplaats te Grimbergen, (...), als volgt overgegaan tot het opstellen van het **PROCES-VERBAAL HOUDENDE DE VERKOOPSVOORWAARDEN** waaronder de online openbare verkoop op bidit.be van het hierna vermeld onroerend goed zal plaatsvinden.

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

(...)

3. Beschrijving van het te verkopen onroerend goed.

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

GEMEENTE GRIMBERGEN - vijfde kadastrale afdeling - Beigem

Een appartementsgebouw bestaande uit een handelspannd met magazijn en garage, en vier appartementen, gelegen Daalstraat 138-140-142, gekadastriseerd volgens titel sectie A deel van nummer 37/N3, gekadastriseerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummers 0037A5P0000, 0037Z4P0000 en 0037B5P0000 voor een totale oppervlakte van achtendertig are zesenzeventig centiare (38a 76ca).

Globaal niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zestienduizend achthonderd zeventien euro (16.817,00 €).

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

(...)

II. VERKOOPSVOORWAARDEN.

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

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. de definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

B. de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing op alle online verkopen;

C. de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

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 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, 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 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 verkoopvoorwaarden.

1. Toepassingsgebied.

Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

2. Toetreding.

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

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

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 bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen;

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

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

7) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden 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, 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 bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

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

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

b) Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

c) Plafond (bereikt)

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

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

7. Gevolgen van een bod.

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- bereikbaar is voor de notaris.

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 bieder 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 bieder 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 bieder 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 bieder 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 (vijfduizend euro) betalen.

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

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijfduizend 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 (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 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 (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. Uitmijning.

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 inroepen. 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 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 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 vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. 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 vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend 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 tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend 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 vijfentwintig 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 driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfentachtig 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 vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- dertien komma vijfvijftig 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 commandoverklaring (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 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 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 abatement, 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 VIJFHONDERDDUIZEND EURO (500.000,00 €) en zal vermeld worden in de publiciteit.

2. Minimumbod

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

3. Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 1 juli om 11 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 9 juli 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 maandag 15 juli 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 zaterdag 15 juni, 22 juni en 29 juni 2024, van 10 uur tot 12 uur, met uitzondering van het appartement met als adres Daalstraat 138 bus 001;

- op woensdag 19 juni, 26 juni en 3 juli 2024, van 16 uur tot 18 uur wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 138 bus 001.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekdagen en -uren te wijzigen in het belang van de verkoop.

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

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

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

7. Beschrijving van het goed.

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

Tenzij anders vermeld in de 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.

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

De koper zal zich in het bezit doen stellen van het verkochte goed op zijn kosten en risico's zonder verhaal tegen de vervolgende partijen hetzij door inning van de huurprijs hetzij door de werkelijke inbezitneming naargelang de verkochte goederen al dan niet vrij van bezetting zijn. Hij zal ertoe gehouden zijn de lopende huurovereenkomsten te eerbiedigen die tegen hem zouden kunnen ingeroepen worden krachtens artikel 1575 van het Gerechtelijk Wetboek.

Behoudens wat betreft de onderdelen van het goed die

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

Ondergetekende notaris verklaart dat volgens zijn opzoeken:

Ingevolge opzoeking bij het Kantoor Rechtszekerheid van Vilvoorde die aan ondergetekende notaris per mail van 18 maart 2024 bezorgd werd, blijkt dat de volgende huurovereenkomsten geregistreerd werden:

1. Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 138 bus 001:

- een huurovereenkomst van 1 jaar die ingegaan is op 15 augustus 2017 en verstreken is op 14 augustus 2018;
- een huurovereenkomst van 9 jaar die is ingegaan op 1 januari 2016 en verstrijkt op 31 december 2025, met een huur van 850 € per maand, zonder provisie voor de kosten;
- een huurovereenkomst van 9 jaar die is ingegaan op 15 augustus 2018 en verstrijkt op 14 augustus 2027, met een huur van 850 € per maand.

Op dit moment blijkt het goed schijnbaar bewoond te zijn door de huurder die laatstgenoemde huurovereenkomst ondertekend heeft. Volgens de verklaringen van deze huurder:

- bedraagt de huidige (geïndexeerde) huur volgens duizend negen komma vijftig euro (1.009,50 €) euro, zonder bijdrage in de lasten;
- bedraagt de huurwaarborg duizend zeventienhonderd euro (1.700,00 €) en is geblokkeerd op een geïndividualiseerde rekening met nummer BE66 7440 7292 9643 geopend op naam van de huurder bij KBC BANK;
- werd een plaatsbeschrijving opgesteld.

2. Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 138 bus 002:

Een huurovereenkomst van 9 jaar die ingegaan is op 1 november 2017 en verstrijkt op 31 oktober 2028, met een huur van 830 € per maand, zonder provisie voor de kosten.

Op dit moment blijkt dit appartement schijnbaar onbewoond te zijn.

3. Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 142 bus 001:

Een huurovereenkomst van 3 jaar die ingegaan is op 1 augustus 2022 en verstrijkt op 31 juli 2025, met een huur

van 895 € per maand en een provisie voor de kosten van 30 € per maand.

Volgens verklaringen gedaan aan ondergetekende notaris, zou de huurder echter het appartement verlaten op 1 juni 2024.

4. Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 142 bus 002:

- een huurovereenkomst van 3 jaar die ingegaan is op 16 augustus 2021 en verstrijkt op 15 augustus 2024, met een huur van 895 € per maand, met een provisie van 30 € per maand voor de kosten;

- een huurovereenkomst van 1 jaar die ingegaan is op 1 juli 2019 en verstreken is op 30 juni 2020.

Op dit moment blijkt dit appartement schijnbaar onbewoond te zijn.

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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De huurder van het appartement met adres Daalstraat 138 bus 001 heeft aan ondergetekende notaris verklaard dat er zich vochtproblemen voordoen in één van de ruimtes van het appartement, met veroorzaking van salpeter en beschimmeling op de muren, veroorzaakt door een lek. In twee ruimtes van het appartement werkt de verlichting niet meer.

11. Erfdiensbaarheden – bijzondere voorwaarden.

Het goed wordt verkocht met alle lijdende en heersende erfdiensbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn.

Ondergetekende notaris verklaart dat er volgens zijn opzoekingen geen bijzondere voorwaarden of onzichtbare erfdiensbaarheden bestaan en dat de eigendomstitel van de eigenaars er geen vermeldt, met uitzondering van een wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut "Bruinborrebeek B1046" zijnde een erfdiensbare strook waterloop voor ruimsworks, zoals dit blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de gemeente Grimbergen op 13 december 2023.

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

12. Hypothecaire toestand.

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, overschrijvingen, hypotheken, 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.

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

17. Nutsvoorzieningen.

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op

zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de eigenaars hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

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

18. 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 uittreksels uit het vergunningenregister van de gemeente Grimbergen van 13 december 2023 dat de koper zal ontvangen evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, (b) verklaringen van de verkoper en (c) het hypotheccair getuigschrift:

1° het goed volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 gelegen is deels in woongebieden met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied;

2° voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt: op 16 september 1996 voor het bouwen van opslagruimten en bureaus en appartementen (referentie: BA/53/96);

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 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 en de noodzaak om bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het te verkopen goed en om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen, met uitzondering van hetgeen hierna onder punt d) Diverse verklaringen vermeld wordt .

d) Diverse verklaringen.

Ondergetekende notaris verklaart dat het te verkopen goed blijkens zijn opzoeken niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of rooilijnplan, noch van een ondergrondse inneming of van een planbatenheffing met uitzondering van:

- een gemeentelijk rooilijnplan 'Daalstraat - Rooilijnplan (12m)' met als referentie ROA_23025_245_00034_00001;

- een gemeentelijk onteigeningsplan 'Daalstraat - Grondplan der Grondinnemingen van de buurtweg nr.5' met als referentie 23025_2.53_00039_00001.

Ondergetekende notaris verklaart dat volgens de stedenbouwkundige inlichtingen de volgende milieuvergunning voor het goed werd afgeleverd: 'distributie kruiden en sauzen' op 19 juni 2006 (startdatum 19/06/2006 - einddatum 19/06/2026).

Ondergetekende notaris verklaart dat het goed niet werd gebouwd conform de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 16 september 1996 voor het bouwen van opslagruimten en bureaus en appartement (referentie: BA/53/96). Het verkochte goed is bijgevolg belast met verschillende stedenbouwkundige inbreuken. Na verdere opzoeking blijkt uit de uittreksels uit het vergunningenregister van de gemeente Grimbergen van 13 december 2023 dat de eigenaar een regularisatievergunning heeft aangevraagd op 16 februari 1998 (referentie: BA/180/97), welke vergunning geweigerd werd.

Op 24 november 1997 werd een proces-verbaal van stedenbouwkundige overtreding opgesteld door de gemeente Grimbergen, onder het nummer 22.66.1626/97 wegens "bouwen van een gebouw niet volgens vergunning" (dossier nummer bij de gemeente 314199714).

Op 6 oktober 1999 werd een bestuurlijke herstelmaatregel opgelegd voor "uitvoeren van

aanpassingswerken".

Bij e-mail van 12 april 2024 informeerde de gemeente Grimbergen dat er in maart 2024 een aanvraag werd gedaan voor de regularisatie van het gebouw, doch dat deze aanvraag onontvankelijk verklaard werd op 14 maart 2024, en dat de overtreding bijgevolg nog op het goed rust en niet hersteld is.

Ingevolge een e-mail van het gemeentebestuur van Grimbergen van 12 april 2024 blijkt dat de gemeente niet beschikt over het proces-verbaal van stedenbouwkundige overtreding en kunnen dus geen afschrift ervan bezorgen.

De koper zal bijgevolg zijn eigen zaak moeten maken van alle stedenbouwkundige inbreuken die voortvloeien uit het feit dat het gebouw niet gebouwd werd overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning van 16 september 1996. De geïnteresseerden en de koper dienen bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het te verkopen goed.

19. Vlaamse Codex Wonen.

Ondergetekende notaris verklaart blijkens zijn opzoekingen dat:

- er voor het goed geen conformiteitsattest werd afgeleverd in het verleden;

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

- 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;

- 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.

Overeenkomstig artikel 3.51 laatste lid van de Vlaamse Codex Wonen heeft ondergetekende notaris naar aanleiding van deze verkoop op 18 mars 2024 het register van herstellvorderingen geconsulteerd. Uit deze opzoeking blijkt dat het register geen informatie bevat over het goed.

20. Leegstaande en verwaarloosde gebouwen.

Ondergetekende notaris verklaart dat het goed blijkens zijn opzoekingen niet opgenomen is:

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

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

voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

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

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

21. Onroerend erfgoed.

a) Algemene bepaling.

Ondergetekende notaris verklaart dat het goed blijkens zijn opzoekingen:

- niet is opgenomen in 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.

b) Inventaris van onroerend erfgoed.

Ondergetekende notaris verklaart dat het goed blijkens zijn opzoekingen opgenomen is in de landschapsatlas.

De koper, evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek, zal door ondergetekende notaris op de hoogte worden gebracht van de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname van het goed in voormelde inventaris. In dit verband wordt er onder andere verwezen naar de informatie beschikbaar op de website www.onroerenderfgoed.be en naar de tekst van hoofdstuk 4 van het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed waarvan de koper een kopie zal ontvangen.

22. Bodemdecreet.

Overeenkomstig artikel 101 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, hierna genoemd "bodemdecreet", werd er naar aanleiding van deze verkoop door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 19 december 2023 een bodemattest per kadastraal perceel afgeleverd waarin een overzicht wordt gegeven van de meest actuele informatie die beschikbaar is in het grondeninformatieregister met betrekking tot het goed.

Deze attesten bepalen 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 risicoground 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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ 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 voormelde bodemattesten en een kopie ervan ontvangen.

Ondergetekende notaris verklaart dat uit de gedane opzoekingen niet is gebleken dat op het goed 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.

23. Asbestinventarisattest.

Aangezien er zich op het goed toegankelijke constructies bevinden met bouwjaar 2000 of ouder die samen groter zijn dan 20 m², werd er overeenkomstig het decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, hierna genoemd "materialendecreet", door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij de volgende asbestinventarisattesten afgeleverd voor het goed:

- een asbestinventarisattest opgemaakt op 21 november 2023 voor het appartement met als adres Daalstraat 138 bus 001 met unieke code 20231121.000275.000 met een geldigheidsduur tot 21 november 2033 en met de volgende samenvattende conclusie:

"Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 Asbestmaterialen
- 1 Beperking
- 0 Uitsluitingen";

- een asbestinventarisattest opgemaakt op 21 november 2023 voor het appartement met als adres Daalstraat 138 bus 002 met unieke code 20231121.000276.000 met een geldigheidsduur tot 21 november 2033 en met de volgende samenvattende conclusie:

"Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 Asbestmaterialen
- 1 Beperking
- 0 Uitsluitingen";

- een asbestinventarisatetest opgemaakt op 21 november 2023 voor het appartement met als adres Daalstraat 142 bus 001 met unieke code 20231121.000274.000 met een geldigheidsduur tot 21 november 2033 en met de volgende samenvattende conclusie:

"Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 Asbestmaterialen
- 1 Beperking
- 0 Uitsluitingen";

- een asbestinventarisatetest opgemaakt op 21 november 2023 voor het appartement met als adres Daalstraat 142 bus 002 met unieke code 20231121.000269.000 met een geldigheidsduur tot 21 november 2033 en met de volgende samenvattende conclusie:

"Eindconclusie volgens de wetgeving: Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 0 Asbestmaterialen
- 1 Beperking
- 0 Uitsluitingen";

- een asbestinventarisatetest opgemaakt op 21 november 2023 voor het handelspand met als adres Daalstraat 140 met unieke code 20231121.000278.000, met een geldigheidsduur tot 21 november 2033 en met de volgende samenvattende conclusie:

"Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

- 1 Asbestmateriaal
- 1 Beperking
- 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
- 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 voormelde asbestinventarisatetesten en een kopie ervan ontvangen.

24. Natuur en bos.

a) Natuurdecreet.

Ondergetekende notaris verklaart dat het goed blijkens zijn opzoeken niet is gelegen binnen:

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- een Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk (IVON);
- een natuurreservaat;
- een speciale beschermingszone.

b) Duinendecreet.

Ondergetekende notaris verklaart dat het goed blijkens zijn opzoeken 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.

Ondergetekende notaris verklaart dat blijkens zijn opzoeken 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.

1. Wat betreft de percelen genummerd 0037 B 5 P0000 en Zeventiende blad 0037 A 5 P0000:

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

2. Wat betreft het perceel genummerd 0037 Z 4 P0000:

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart ondergetekende notaris, op basis van een raadpleging op 4 december 2023 van de kaart met de risicozones bekendgemaakt op de website www.waterinfo.be/informatieplicht, dat het goed wel gedeeltelijk gelegen is in één van de risicozones voor overstroming.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de partijen erop dat de verzekeraar van de zaakverzekeringsovereenkomst met betrekking tot het gevaar brand kan weigeren dekking te verlenen tegen de overstroming en tegen overlopen en opstuwen van de openbare riolen, met betrekking tot een gebouw, een gedeelte van een gebouw of de inhoud van een gebouw, dat werd gebouwd meer dan achttien maanden na de datum van bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van het koninklijk besluit, dat de zone waarin het gebouw zich bevindt, als risicozone klasseert.

De koper en elke geïnteresseerde op eerste verzoek zal hierover worden geïnformeerd zodat zij hierover de nodige inlichtingen kunnen inwinnen bij hun verzekeraar.

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 op 4 december 2023, dat het goed:

- 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);

- wat betreft de percelen genummerd 0037 B 5 P0000 en 0037 A 5 P0000: klasse A (geen overstroming gemodelleerd) als P(erceel)-score heeft;

- wat betreft de percelen genummerd 0037 B 5 P0000 en 0037 A 5 P0000: "ONBEKEND" als G(ebouw)-score heeft;

- wat betreft het perceel genummerd 0037 Z 4 P0000: klasse D (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat) als P(erceel)-score heeft;

- wat betreft het perceel genummerd 0037 Z 4 P0000: 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 op 4 december 2023, is het goed niet gelegen in een signaalgebied.

26. Keuring elektrische installatie.

a) Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 138 bus 001.

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid met een huishoudelijke elektrische installatie in de zin van onderafdeling 2.2.1.1. 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 9.1.2. van voormeld Boek 1 is een eigenaar verplicht om het dossier van de elektrische installatie ter beschikking te stellen van een eventuele huurder en over te maken aan een nieuwe eigenaar, beheerder of uitbater. In dit dossier moet zich onder andere het verslag van gelijkvormigheidscontrole of controlebezoek bevinden, evenals de bijhorende eendraadschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie.

De koper, evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal een kopie van het dossier van de elektrische installatie ontvangen.

De aandacht van de koper zal worden gevestigd op het feit dat de elektrische installatie binnen 25 jaar na 19 december 2023 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig afdeling 6.5.2. van voormeld Boek 1.

b) Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 138 bus 002.

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid met een huishoudelijke elektrische installatie in de zin van onderafdeling 2.2.1.1. 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 9.1.2. van voormeld Boek 1 is een eigenaar verplicht om het dossier van de elektrische installatie ter beschikking te stellen van een eventuele huurder en over te maken aan een nieuwe eigenaar, beheerder of uitbater. In dit dossier moet zich onder andere het verslag van gelijkvormigheidscontrole of controlebezoek bevinden, evenals de bijhorende eendraadschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie.

De koper, evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal een kopie van het dossier van de elektrische installatie ontvangen.

De aandacht van de koper zal worden gevestigd op het feit dat de elektrische installatie binnen 25 jaar na 19 december 2023 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig afdeling 6.5.2. van voormeld Boek 1.

c) Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 142 bus 001.

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid met een huishoudelijke elektrische installatie in de zin van onderafdeling 2.2.1.1. 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 9.1.2. van voormeld Boek 1 is een eigenaar verplicht om het dossier van de elektrische installatie ter beschikking te stellen van een eventuele huurder en over te maken aan een nieuwe eigenaar, beheerder of uitbater. In dit dossier moet zich onder andere het verslag van gelijkvormigheidscontrole of controlebezoek bevinden, evenals de bijhorende eendraadschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie.

De koper, evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal een kopie van het dossier van de elektrische installatie ontvangen.

De aandacht van de koper zal worden gevestigd op het feit dat de elektrische installatie binnen 25 jaar na 19 december 2023 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig afdeling 6.5.2. van voormeld Boek 1.

d) Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 142 bus 002.

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid met een huishoudelijke elektrische installatie in de zin van onderafdeling 2.2.1.1. 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 9.1.2. van voormeld Boek 1 is een eigenaar verplicht om het dossier van de elektrische installatie ter beschikking te stellen van een eventuele huurder en over te maken aan een nieuwe eigenaar, beheerder of uitbater. In dit dossier moet zich onder andere het verslag van gelijkvormigheidscontrole of controlebezoek bevinden, evenals de bijhorende eendraadschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie.

De koper, evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal een kopie van het dossier van de elektrische installatie ontvangen.

De aandacht van de koper zal worden gevestigd op het feit dat de elektrische installatie binnen 25 jaar na 19 december 2023 terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig afdeling 6.5.2. van voormeld Boek 1.

e) Wat betreft het handelsgelijklvloers met als adres Daalstraat 140.

Het voorwerp van deze verkoop is een gebouw met een niet-huishoudelijke elektrische installatie in de zin van onderafdeling 2.2.1.1. 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.

Voor dit goed is er geen dossier van de elektrische installatie beschikbaar en dus ook geen verslag van

gelijkvormigheidscontrole of controlebezoek, de bijhorende stroombaanschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie. De koper zal hiervoor zelf het nodige dienen te doen.

27. Energieprestatiecertificaat.

a) Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 138 bus 001.

Er werd voor het goed op 14 november 2023 een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen opgemaakt door een erkend energiedeskundige met certificaatnummer 20231114-0003039248-RES-2. Dit certificaat is geldig tot 14 november 2033 en vermeldt onder andere volgende informatie met betrekking tot het goed:

- energielabel: B;
- energiescore: 114 kWh/(m² jaar).

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

b) Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 138 bus 002.

Er werd voor het goed op 14 november 2023 een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen opgemaakt door een erkend energiedeskundige met certificaatnummer 20231114-0003039307-RES-2. Dit certificaat is geldig tot 14 november 2033 en vermeldt onder andere volgende informatie met betrekking tot het goed:

- energielabel: A;
- energiescore: 91 kWh/(m² jaar).

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

c) Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 142 bus 001.

Er werd voor het goed op 14 november 2023 een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen opgemaakt door een erkend energiedeskundige met certificaatnummer 20231114-0003039217-RES-2. Dit certificaat is geldig tot 14 november 2033 en vermeldt onder andere volgende informatie met betrekking tot het goed:

- energielabel: A;
- energiescore: 91 kWh/(m² jaar).

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

d) Wat betreft het appartement met als adres Daalstraat 142 bus 002.

Er werd voor het goed op 14 november 2023 een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen opgemaakt door een erkend energiedeskundige met certificaatnummer 20231114-0003039289-RES-2. Dit certificaat is geldig tot 14 november 2033 en vermeldt onder andere volgende informatie met betrekking tot het goed:

- energielabel: B;
- energiescore: 114 kWh/(m² jaar).

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

d) Wat betreft de gemeenschappelijke delen.

Er werd voor het goed op 21 november 2023 een energieprestatiecertificaat gemeenschappelijke delen gebouwen opgemaakt door een erkend energiedeskundige met certificaatnummer 20231121-0003038620-GD-2.

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

e) Wat betreft het handelspand.

Er werd voor het goed op 21 november 2023 een energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen opgemaakt door een erkend energiedeskundige met certificaatnummer 20231121-0007181964-NR-1. Dit certificaat is geldig tot 21 november 2033 en vermeldt energielabel X (onbepaald) voor het goed.

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

28. Renovatieverplichting.

a) Wat betreft de appartementen.

Ondergetekende notaris verklaart dat blijkens zijn opzoeken de goederen residentiële eenheden zijn 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.

Gelet op de inhoud van voormeld energieprestatiecertificaat stelt ondergetekende notaris evenwel vast dat het goed 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 of een energiedeskundige.

b) Wat betreft het handelspan.

Ondergetekende notaris verklaart dat blijkens zijn opzoekingen het goed een niet-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", die deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig niet-residentiële is.

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 aan de volgende minimale energieprestatieniveaus voldoet:

1° als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt op de datum van het verlijden van de authentieke akte, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst;

2° aanwezig enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K;

3° aanwezige centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan vijftien jaar zijn op de datum van het verlijden van de authentieke akte, worden vervangen door een nieuwe warmteopwaker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet; als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden;

4° koelinstallaties die ouder zijn dan vijftien jaar op de datum van het verlijden van de authentieke akte en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

Bovendien moeten kleine niet-residentiële eenheden bijkomend binnen vijf jaar vanaf de definitieve toewijzing ofwel een minimaal energieprestatielabel D behalen ofwel een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% behalen. Die kleine niet-residentiële eenheden kunnen er ook voor kiezen om vanaf 1 januari 2023 in

plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label D een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen.

Aangezien het goed evenwel deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig niet-residentieel is, is de renovatieverplichting naar aanleiding van deze verkoop enkel van toepassing op de individuele onderdelen van de verkochte niet-residentiële eenheid.

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 verplichtingen 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 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 of een energiedeskundige.

29. Postinterventiedossier.

Ondergetekende notaris zal de aanwezigen op de openbare verkoop en de koper ervan op de hoogte stellen dat gelet de buitengewone omstandigheden waarin deze verkoop plaatsvindt, het bestaan van een postinterventiedossier noch de overdracht ervan aan de koper gewaarborgd kan worden. De koper zal zich rechtstreeks dienen te wenden tot de eigenaar.

30. 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.

31. Verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid.

Overeenkomstig artikel 12 § 1 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', verklaart ondergetekende notaris na hierover de verzoeker hierover te hebben ondervraagd dat zij geen kennis hebben van het bestaan van een verzekeringsattest of een attest van borgstelling.

32. Voorkooprecht.

Ondergetekende notaris verklaart naar aanleiding van een consultatie van het geografisch themabestand "Vlaamse Voorkooprechten" op 18 maart 2024, dat het goed met geen enkel wettelijk of decretaal voorkooprecht bezwaard is.

33. 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.

(...)

WAARVAN PROCES-VERBAAL

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

En vervolgens door mij, notaris, ondertekend.