

AKT.notarissen BV
Hector Henneaulaan 105
1930 ZAVENTEM
BTW – BE 0761.394.669

AKT.notarissen

D.1.9731/001/ND

Rep.nr.

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Onroerend goed te Zaventem, Sterrebeekstraat 44

Op achtentwintig november tweeduizend vierentwintig ga ik, Meester **Martine ROBBERECHTS**, notaris met standplaats te Zaventem, die mijn ambt uitoefen in de vennootschap “AKT.NOTARISSEN” BV, met zetel te Zaventem, Hector Henneaulaan 105, over tot het opstellen van de **verkoopsvoorwaarden van de online verkoop** op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed

OP VERZOEK VAN:

(...)

(...) wordt hierna “**de verkoper**” genoemd.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. *Voorafgaandelijke uiteenzetting;*
- B. *De contactgegevens van het notariskantoor;*
- C. *De bijzondere verkoopsvoorwaarden;*
- D. *De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;*
- E. *De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven; en*
- F. *De slotbepalingen.*

A. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Voorafgaandelijk hebben Wij, notaris, uiteengezet hetgeen volgt:

(...)

B. CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Kandidaat-kopers kunnen contact opnemen met ons notariskantoor voor meer informatie betreffende het hierna vermelde goed alsook de verkoopswijze op volgend adres: Notariskantoor van de geassocieerde notarissen Akt.Notarissen, gelegen te 1930 Zaventem, Hector Henneaulaan 105 of telefonisch op het telefoonnummer 02/720.01.77.

C. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Na deze verklaring te hebben afgelegd, stellen wij, notaris, de bijzondere en algemene verkoopvoorwaarden vast waaronder ons kantoor zal overgaan tot de uitvoering van bovengenoemd gerechtelijk mandaat voor de gedematerialiseerde openbare verkoop van het hieronder omschreven onroerend goed.

BESCHRIJVING VAN HET GOED EN OORSPRONG VAN EIGENDOM

Beschrijving van het goed

GEMEENTE ZAVENTEM – TWEDE AFDELING - KADASTRALE AFDELINGS-NUMMER 23772

Een **woonhuis** op en met grond en aanhorigheden gelegen **Sterrebeekstraat** nummer **44**, gekadastraerd volgens titel wijk C, deel van nummer 251/T/5 met een oppervlakte van zeven are vijfenvijftig centiare en vijftig tiemiliaren (7a 55ca 50dma) en gekadastraerd volgens een recent kadastraal uittreksel wijk C, nummer **0251/N/8/P0000**, met een oppervlakte van zeven are achtenvijftig centiare (7 a 58 ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeduizend honderd negenenvijftig euro (€ 2.159,00).

Het woonhuis wordt hierna: het “**(onroerend) goed**” genoemd.

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.

Plan van meting

Zoals dit goed afgebeeld staat onder lot nummer 18 van de verdeling ZONNEDAL getint in het roos op het plan van landmeter Florent DE JONCKER, te Sint-Lambrechts-Woluwe, de dato 3 maart 1976, en welk plan gehecht werd aan de akte verleden voor notaris Robert DE COSTER, te Schaerbeek op 14 april 1976, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor van Brussel op 17 mei 1976, boek 7662, nummer 18.

Geen roerende goederen inbegrepen in de verkoop

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

De **roerende goederen** en voorwerpen die zich in de het onroerend goed bevinden zijn **niet** in de toewijzing **inbegrepen**.

De verkoper verklaart dat er **geen fotovoltaïsche panelen** op het goed zijn geplaatst.

De verkoper verklaart dat er **geen publiciteitspanelen** op het goed zijn bevestigd.

Oorsprong van eigendom

(...).

Met welk bewijs van eigendom de kopers zich zullen moeten vergenoegen zonder andere titels te mogen eisen dan een afschrift of uittreksel dezer met de erop te volgen verhaalschriften.

ORGANISATIE VAN DE OPENBARE VERKOOP

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderdtachtigduizend euro (€ 280.000,00)**.

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bieder die bij a anvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 9 december 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 17 december 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende momenten:

- woensdag 4 december van 14 uur tot 15 uur;
- zaterdag 7 december 2024 van 13 uur tot 15 uur;
- woensdag 11 december van 14 uur tot 15 uur;
- zaterdag 14 december 2024 van 13 uur tot 15 uur;

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voorbijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Dag en uur ondertekening proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 23 december 2024 om 15 uur**.

Publiciteit

De publiciteit voorafgaandelijk aan deze openbare verkoop zal verlopen door middel van volgende kanalen:

- Ophanging van een aanplakbord aan de voorgevel van het onroerend goed;
- Publicatie op het notarisblad voor Vlaams-Brabant notaris.be;
- Publicatie op biddit.be, met pandbrochure, virtuele bezichtiging en fotoreportage;
- Publicatie op zimmo.be;
- Publicatie op immoweb.be;
- Organisatie van verschillende bezoekdagen waarin kandidaat-kopers het pand kunnen bezoeken.

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Waarborgen

De toewijzing geschiedt **onder de gebeurlijke waarborgen vanwege de verkoper**, doch zonder enige waarborg vanwege de verkoper.

Het goed wordt verkocht **voor vrij, zuiver en onbelast** van alle inschrijvingen en overschrijvingen alsook van bewarend beslag.

De koper(s) word(te)(en) **geacht het te koop gestelde goed degelijk te kennen en geen aanvullende inlichtingen te wensen**. Zij zullen het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt op de dag van de definitieve toewijzing, zonder waarborg noch verhaal tegen de verkoper of de notaris, in

verband met de omvang, gemeenheid, onderhoud, beschadiging, verborgen gebreken, slechte staat der gebouwen of ten gevolge van welke andere reden ook.

De aangegeven oppervlakte is niet gewaarborgd. Het verschil in min of meer, al overtrof het één/twintigste blijft uitsluitend in voor- of nadeel van de kopers.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Voorschreven onroerend goed is **thans vrij van gebruik**.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen door het vrij gebruik, 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 verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

De verkoper heeft geen enkel recht meer betreffende het goed vijftien dagen nadat hem het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing werd betekend, overeenkomstig artikel 1598 Gerechtelijk Wetboek.

Indien de verkoper het pand tegen gezegde datum niet zou vrijmaken, zal de koper gemachtigd zijn hem, alsmede al degenen die erin zouden verblijven, te doen uitdrijven. Hiertoe zal (zullen) de koper(s), op zijn (hun) kosten, zelf de nodige stappen dienen te ondernemen de op te zeggen of te beëindigen, desgevallend na het bekomen van een vonnis tot uitdrijving en met de hulp van een gerechtsdeurwaarder en/of de openbare macht, zonder enig verhaal tegen de verkoper of de instrumenterende notaris.

De koper mag eveneens alle goederen en meubelen dewelke zich in het verkochte goed bevinden, doen verwijderen door een gerechtsdeurwaarder daartoe verzocht; deze zal zich kunnen laten bijstaan door de politie. De uitdrijving zal kunnen geschieden op basis van een grosse van de akte houdende definitieve toewijzing, welke als uitvoerbare titel zal gelden.

Tot zelfde datum verplicht de verkoper zich ertoe het goed als een goede huisvader te gebruiken, het in goede staat van onderhoud te houden en zijn bewoningsrisico voldoende te laten verzekeren.

Alle om het even welke formaliteiten en rechtsplegingen voor de uitdrijving van de bewoners ten welke titel ook, zullen door de koper(s) op zijn (hun) kosten, lasten en gevaar moeten gedaan worden, zonder tussenkomst van de verkoper of de instrumenterende notaris, noch enig mogelijk verhaal tegen hen.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

De ondergetekende notaris verklaart dat bij zijn weten, het goed **met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is**.

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt **verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor**

zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is en dit zonder waarborg noch verhaal tegen de verkoper of de notaris, in verband met de omvang, gemeenheid, onderhoud, beschadiging, verborgen gebreken, slechte staat der gebouwen of ten gevolge van welke andere reden ook.

Het goed wordt verkocht zonder dat de koper enig recht kan laten gelden op schadevergoeding of prijsvermindering voorde staat van het gebouw, voor gebreken aan constructies, materialen, leidingen, of voor gebreken aan de grond of de ondergrond, voor zichtbare als verborgen gebreken, of wegens ouderdom, slijtage of enige andere oorzaak.

De koper(s) verklaar(t)(en) het goed bezocht te hebben en de staat van ervan voldoende te kennen en te aanvaarden.

De koper(s) word(t)(en) geacht het te koop gestelde goed degelijk te kennen en geen aanvullende inlichtingen te wensen.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

Het goed wordt verkocht **zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden. Erfdienstbaarheden**

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en **geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden en bijzondere voorwaarden**, behoudens deze die vermeld staan in de verkavelingsakte waarvan hierna sprake en behoudens deze vermeld in de verkoopakte verleden verleden voor notaris Robert DE COSTER, te Schaarbeek, op 14 april 1976, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor van Brussel op 17 mei 1976, boek 7662, nummer 18. Deze verkoopakte vermeldt letterlijk hetgeen volgt:

“Speciale voorwaarden

1. Inplanting en gabarit

De hierna volgende bepalingen zijn gelding onder voorbehoud van strengere voorschriften door de bevoegde overheden uitgevaardigd;

De koper verbindt er zich toe op de verkochte grond een eengezinswoning op te ritte met residentieel karakter.

Het gebouw zal in alle opzichten moeten beantwoorden aan de voorschriften opgelegd door de Openbare Overheden onder andere met betrekking tot de rooilijnen en het aantal verdiepingen, alsmede aan de bepalingen van het lastenboek en de voorwaarden waaraan huidige verkoop onderworpen is.

De koper verbindt er zich toe de achteruitbouwzone te eerbiedigen waarvan het minimum aangeduid is op het goedgekeurd verkavelingsplan zijnde:

- Langsheen de Sterrebeeklaan zes meter diepte.

De koper dient eveneens de zijdelingse en achterwaartse zones te eerbiedigen voorzien op het goedgekeurd verkavelingsplan, zijnde:

- Langsheen de Noordergrens drie meter breedte.

- Langsheen de zuidergrens drie meter breedte.

De woning moet volledig opgericht worden binnen de grenzen van de inplantingszone welke op het goedgekeurd verkavelingsplan door stippellijnen aangeduid is.

Zonder schriftelijke toestemming van de verkoopster zal de koper het huidig of natuurlijk grondpeil niet wijzigen.

De koper verbindt er zich toe zijn perceel grond langsheen de zijde- en achtergrenzen af te sluiten binnen het jaar van de aankoop, overeenkomstig de voorschriften vastgehecht aan de verdelingsakte verleden voor ondergetekende notaris DE COSTER op achtentwintig september negentienhonderdtweënzeventig. Langsheen de straat zal de afsluiting geplaatst worden binnen de zes maanden na de voltooiing van de ruwbouw. De grond zal nooit mogen aangewend worden als staanplaats voor een woon- of reiswagen noch als opslagplaats van oude voertuigen of schroot.

De achteruitbouw- en laterale non aedificandi zone zullen als siertuin moeten aangelegd worden en zullen geen antennemasten of publiciteitspanelen mogen bevatten.

Opmerking.

Huidige voorschriften werden vastgesteld op het ogenblik van de aflevering van de verkavelingvergunning. In geval de openbare overheden de stedenbouwkundige voorschriften zouden wijzigen, in hun geheel of gedeeltelijk ontslaat de koper de verkopende maatschappij van alle verantwoordelijkheid te dezer."

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, doch slechts voor zover deze echter nu nog van toepassing zijn en zonder dat de verkoper hieromtrent en voor om het even welke reden ook maarenigszins zou kunnen worden verontrust, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

De **risico's** met betrekking tot het verkochte 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 is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

De 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 verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte 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.

Commandverklaring

In tegenstelling tot wat de algemene verkoopvoorwaarden bepalen, word(t)(en) de **koper(s) verondersteld gekocht te hebben voor zichzelf of command**.

Het zal hen mogelijk zijn command te verklaren binnen de wettelijke termijn, zoals voorzien onder artikel 1590 Gerechtelijk Wetboek, zelfs indien geen voorbehoud werd gemaakt in het proces-verbaal van toewijzing.

De koper(s) zal (zullen) hoofdelijk met hun command gehouden zijn tot betaling van de koopprijs, van de kosten, eventuele intresten, alsook tot de volledige uitvoering van alle voorwaarden van de verkoop, indien de verkoper zulks eist.

Laattijdige betaling – nalatigheidsintresten

In tegenstelling tot wat de algemene verkoopvoorwaarden bepalen, zal bij wanbetaling van de koopprijs of kosten binnen de termijnen bepaald, de kopers een **intrest** moeten betalen van **acht ten honderd per jaar op elke niet tijdig betaalde som**.

Overlijden van de koper

Ingeval van overlijden van de kopers of één van hen voor zij zich van hun verplichtingen zouden gekweten hebben, zullen hun **erfgenamen**, rechthebbenden en rechtverkrijgenden hoofdelijk en ondeelbaar tot alle verplichtingen, voortvloeiende uit dit lastenkohier, **gehouden** zijn.

Titel van de koper

De titel van de koper zal alleen bestaan uit het **huidig lastenkohier en proces-verbaal van toewijzing** bij uitsluiting van alle andere proceduristukken (artikel 1595 Gerechtelijk Wetboek).

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een krediet

De verkoper **sluit uitdrukkelijk de mogelijkheid uit** om overeenkomstig artikel 1587, tweede lid van het Gerechtelijk Wetboek het alhier beschreven onroerend goed **toe te wijzen onder de opschortende voorwaarde** van de toekenning aan de koper van een **hypothecaire lening**.

STEDENBOUW

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de notaris dat **elke kandidaat-koper de mogelijkheid** heeft om **persoonlijk alle inlichtingen** (voorschriften, vergunningen, etc.) **in te winnen** omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de **dienst stedenbouw** van de gemeente Zaventem.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna “de Codex” genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen **stedenbouwkundige vergunning/** omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

Voor het geval het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, **zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften** zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat hij de **stedenbouwkundige toestand van het goed enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden**, het kantoor Rechtzekerheid en de verklaringen van de verkoper.

De notaris wijst partijen er verder nog op dat uit de eventuele hieronder opgenomen vermeldingen dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;
- het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;

De notaris kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.

De notaris heeft de koper gewezen op artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Dit vermeldt dat bestaande constructies waarvan bewezen wordt dat ze zijn gebouwd voor 22 april 1962, te allen tijde worden geacht vergund te zijn.

Bestaande constructies waarvan bewezen wordt dat ze zijn gebouwd vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden geacht vergund te zijn, tenzij dit wordt tegengesproken door een proces-verbaal of bezwaarschrift binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

De notaris verklaart dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens. De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Stedenbouwkundige inlichtingen

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Codex, zoals blijkt uit 1° een **stedenbouwkundig uittreksel** de dato **7 februari 2024**, 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift dat :

1. voor het goed **geen stedenbouwkundige vergunning** of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van de volgende vergunningen:

- de **vergunning** voor het **“bouwen van een woning”** van 1 februari 1978 (dossiernummer 23094_1978_54, gemeentelijk dossiernummer B.3261);

2. de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het goed, op basis van de benamingen gebruikt in het plannenregister:

- volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse van 7 maart 1977 **“woongebied”** is;

- volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het VGB en aansluitende open ruimtegebieden van 16 december 2011 **“Art. C0.0 afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel”** is;

3. het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een **maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde rechterlijke of bestuurlijke maatregelen), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. het goed **niet bezwaard is met een voorkooprecht** overeenkomstig artikel 2.4.1. van de Codex en niet bezwaard is met een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. er een **verkavelingsvergunning** en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is op het goed, met name de vergunning voor het **“verkavelen van de grond in 42 kavels voor open bebouwing”** (referentie 23094_2006_5, gemeentelijk dossiernummer 344/FL/58), geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen op 22 juli 1969 en vergund door de beroepsinstantie de Deputatie op **4 september 1970**, welke verkavelingsvergunning **niet vervallen** is;

6. het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een aanduiding als **“watergevoelig openruimtegebied”** overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

7. het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit met betrekking tot de **complexe projecten**.

De stedenbouwkundige inlichtingen vermelden verder hetgeen volgt:

“- Gemeentelijk rooilijnplan

Beschrijving: Onteigeningsplan Sterrebeekstraat – Imbroekstraat met gedeeltelijke wijziging van de bestaande rooilijn

Referentie: ROO_23094_245_00086_00002

Getroffen door rooilijn: onderzoek landmeter

Status: besluit tot goedkeuring

Datum: 11/01/1994

- Gemeentelijk onteigeningsplan

Beschrijving: Onteigeningsplan Sterrebeekstraat – Imbroekstraat met gedeeltelijke wijziging van de bestaande rooilijn

Referentie: ONT_23094_252_01216_00001

Status: besluit tot goedkeuring

Datum: 11/01/1994

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

Weg klasse: weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: lokale weg type 2

Straat naam: Sterrebeekstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: lokaal bestuur

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

Weg klasse: weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: lokale weg type 3

Straat naam: Sterrebeekstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: lokaal bestuur

- **Zoneringsplan**

Bestemming: centraal gebied.”

De koper zal het hierboven vermelde uittreksel, dat ten hoogste één jaar voor heden werd verleend, zijnde de dato 7 februari 2024 ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Overstromingsgevoelige gebieden - waterparagraaf

Op basis van de opzoeking gedaan via www.geopunt.be op 30 januari 2024, verklaart de instrumenterende notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed **niet gelegen** is in een **risicozone voor overstromingen**.

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

- **niet** gelegen is in een **mogelijk overstromingsgevoelig gebied** (hieronder dient begrepen te worden de gebieden die uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering overstromen);

- **niet** gelegen is in een **effectief overstromingsgevoelig gebied** (hieronder dient begrepen te worden de gebieden waar recent nog een overstroming plaatsvond of gebieden waarvan de modellen aangeven dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;

- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**.

Het **woonhuis** heeft een **perceelscore A** (geen overstroming gemodelleerd) en **gebouwscore A** (geen overstroming gemodelleerd).

Bosdecreet - Duindecreet

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

De verkoper verklaart dat het goed **niet** gelegen is in een beschermd **duingebied** of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),

- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;

- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat er hem voor het hierboven beschreven goed **geen** voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare **monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten** werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed **geen kennis** heeft van vaststelling, **inventarisering** of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerend-erfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Onteigening - rooilijn - inneming

De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van **onteigeningsmaatregelen**, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een **rooilijn** en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde, **behoudens:**

- de **rooilijn** van de Sterrebeeklaan die werd ingeplant volgens de Gemeenteraadsbeslissing van 2 januari 1951, waaraan sprake in het proces-verbaal van opmeting van landmeter Florent DE JONCKER, te Sint-Lambrechts-Woluwe, de dato 3 maart 1976, welk plan gehecht werd aan een akte verleden voor notaris Robert DE COSTER, te Schaarbeek op 14 april 1976, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor van Brussel op 17 mei 1976, boek 7662, nummer 18.

- het **gemeentelijk rooilijn- en onteigeningsplan** "Onteigeningsplan Sterrebeekstraat – Imbroekstraat met gedeeltelijke wijziging van de bestaanderooilijn" van 11 januari 1994, waaraan sprake in de stedenbouwkundige inlichtingen.

Ondergetekende notaris heeft bij schrijven van 3 juli een kopie van dit plan aan de gemeente gevraagd. Bij schrijven van 8 juli 2024 heeft de gemeente het volgende laten weten:

"Het gevraagde uittreksel van het onteigeningsplan gaat hieronder (met stempel M.B. v/h plan in bijlage).

Ter hoogte van de woning met huisnummer 44 is geen inname op het plan voorzien, bijgevolg is de rooilijn er reeds gerealiseerd.

Ter verduidelijking: Dit onteigeningsplan werd destijds opgemaakt op basis van de toenmalige rooilijnplannen op kleine(re) schaal, in functie van de heraanleg van de Sterrebeekstraat, zoals de wegeninfrastructuur daar heden aanwezig is.

Dit deel van de Sterrebeekstraat betreft een nieuwe weg nadat de Atlas der Buurtwegen van Zaventem werd opgesteld; wij kunnen ter hoogte van dit perceel geen buurtweg of voetweg (uit de originele Atlas der Buurtwegen of bij latere wijzigingen) terugvinden; mochten er op het terrein aanwijzingen zijn m.b.t. een doorgang of dergelijke, raden wij u aan om hierover een private landmeter te raadplegen aangezien deze op basis van zijn veldwerk en onderzoek in de eigendomstitels en kadastrale bescheiden het nodige kan bevestigen, hetzij uitsluiten".

Bestaande toestand

De verkoper verklaart dat het goed **thans gebruikt wordt als een gezinswoning**. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op het feit dat er *tevens volgens het kadastraal plan een tuinhuis in de tuin achter de woning aanwezig is, zonder dat ondergetekende notaris de afmetingen kent van dit tuinhuis en niet weet in welk jaar deze gebouwd is*, zodat bijgevolg niet met zekerheid gesteld kan worden dat gezien de afmetingen en het bouwjaar een stedenbouwkundige vergunning diende te worden bekomen voorafgaandelijk aan de bouw van dit tuinhuis. De koper verklaart volledig op de hoogte te zijn gesteld van de feitelijke toestand, met kennis van zaken aan te kopen en hiervan zijn persoonlijke zaak te maken zonder verhaal op de verkoper of ondergetekende notaris.

Met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld werd, verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of een stedenbouwkundige attest waaruit

de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

De notaris wijst op het feit dat de stedenbouwkundige vergunningen/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen noodzakelijk voor de opgerichte constructies niet werden bekomen. De koper zal ter zake geen verhaal hebben noch tegen de verkoper, noch tegen de notaris, daar hij het goed met kennis van zaken aankoopt na geïnformeerd te zijn over de risico's, zowel op burgerlijk als strafrechtelijk vlak, verbonden aan de aankoop van zonder vergunning opgerichte constructies.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstel-vorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris op 3 juli 2024 het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, § 1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het **register van herstellvorderingen bevat geen informatie** over het goed.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** opgenomen is:

- in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;

- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen);

Vlaamse Codex Wonen - recht van wederinkoop

De verkoper verklaart **geen** weet te hebben dat het verkochte goed een **sociale koopwoning** is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

Verdeling - verkaveling

Voormelde grond heeft, onder grotere oppervlakte, het voorwerp uitgemaakt van een verkavelingsvergunning voor **“verkavelen van de grond in 42 kavels voor open bebouwing”** (referentie 23094_2006_5, gemeentelijk dossiernummer 344/FL/58), geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen op 22 juli 1969 en vergund door de beroepsinstantie de Deputatie op **4 september 1970**). Het betreft de **verkaveling ZONNEDAL**, waarvan het hierbij verkochte goed **LOT 18** van uitmaakt.

De verkavelingsvergunning heeft het voorwerp uitgemaakt van een **verkaveling- en verdelingsakte** verleden voor notaris Robert DE COSTER, te Schaarbeek, op 28 september 1972, overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

Het **verkavelingsplan** werd opgemaakt door landmeter Florent DE JONCKER, te Sint-Lambrechts-Woluwe, de dato 16 maart 1971, en welk plan gehecht werd aan de verkaveling- en verdelingsakte verleden voor notaris Robert DE COSTER, te Schaarbeek, op 28 september 1972, overgeschreven.

De koper erkent een kopij van voormelde vergunning, de akte en het plan te hebben ontvangen. Hij **wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien**.

Hij verplicht zichzelf, zijn erfgenamen, rechthebbenden ten allen titel of huurders tot respect van alle clausules, erfdienstbaarheden en voorwaarden erin vervat.

Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht van het hierbij verkochte goed zullen de translatieve of declaratieve akten van eigendoms- of genotsoverdracht, de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe geïnteresseerde kennis heeft van voormelde vergunning en dat hij er zich toe verplicht deze te eerbiedigen.

Voorkooprechten

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

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

De ondergetekende notaris verklaart, dat bij zijn weten, het goed met **geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard** onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s) waarvan hiervoor sprake.

De ondergetekende notaris verklaart dat het goed, naar zijn weten, **niet bezwaard is door wettelijke of decretale voorkooprechten of voorkeurrechten.**

Consultatie site Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

De notaris wijst op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be en www.agiv.be/producten/klip.

MILIEU - BODEMBEHEER

Wettelijke informatie

De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

Bodemattesten

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

2. De verkoper heeft een **bodemattest** dat betrekking heeft op de hierboven vermeld goed en die dat werden afgeleverd door OVAM op **2 februari 2024**, voorgelegd.

De inhoud van deze bodemattesten luidt als 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-verontreiniging>.

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

*De OVAM heeft **geen aanwijzingen** dat deze grond een **risicogrand** is.*

2.2. UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

*Er zijn **geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen** van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.*

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3. OPMERKINGEN

1. Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

3. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het hierboven vermelde goed **geen weet** te hebben van **bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de **verkoper te goeder trouw** afgelegd werd, **neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging** en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat alle **bepalingen** van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden **toegepast**.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

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

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

6. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de **bepalingen** van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden **toegepast**.

BOUWTECHNISCHE GEGEVENS

Stookolietank

De verkoper verklaart dater zich in het verkochte goed **geen stookolietank** bevindt, noch een bovengrondse, noch een ondergrondse.

Energieprestatiecertificaat

De verkoper verklaart dat voor het bij deze hierboven beschreven goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door de heer Stijn VAN OPSTAL, erkend energiedeskundige type A op datum van op **3 augustus 2023**, met vermelding van unieke code 20230803-0002957450-RES-1 en energetische score 1150 kWh/m².jaar en **energielabel F**, één en ander overeenkomstig artikel 9.1.1. en volgende van het Energiebesluit van 19 november 2010 in uitvoering van het Energiedecreet van 8 mei 2009.

De notaris wijst erop dat het energieprestatiecertificaat een louter informatief document is. Het EPC legt de koper ook geen verplichtingen op om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de eventueel in het EPC terzake gesuggereerde maatregelen.

De notaris wijst er nog op dat de koper in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassings-werken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, ondermeer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

Verwarmingsaudit

De notaris wijst op het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm gebruikswater en, indien nodig, op het ter beschikking stellen van een rapport over de ingebruikname, de twee laatste onderhoudsbeurten en een verwarmingsaudit van een centraal stooktoestel.

Rookmelders

De notaris wijst op de verplichting tot het plaatsen van gecertificeerde melders in woningen op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering, meer bepaald indien het nieuwbouwwoningen betreft en woningen waaraan renovatiewerken uitgevoerd werden en waarvan de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd aangevraagd vanaf 1 januari 2013 of woningen waarvoor vanaf 1 januari 2013 een bijzondere sociale lening werd toegekend alsook voor huurwoningen en te huur aangeboden studentenkamers. Deze verplichting geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een erkend organisme. De notaris wijst er ook op dat alle Vlaamse woningen vanaf 1 januari 2020 met een rookmelder moeten uitgerust zijn.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed **niet** uitgerust is met **rookmelders**.

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt hij dat er naar zijn weten aan het goed sinds 1 mei 2001 **geen werken werden uitgevoerd** door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. van 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, met een elektrische installatie die

vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van **1 augustus 2023** werd door vzw Elektrotest, te Melsbroek, vastgesteld dat de **installatie van het huis niet voldoet aan de voorschriften** van het Boek 1. De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

Na afloop van een **termijn van achttien maanden** vanaf de verkoop zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden

Het goed is een residentieel gebouw.

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

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

Asbestinventarisatieattest

a) De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte gebouw werd **opgericht vóór 2001**. Partijen verklaren dat de inhoud van het asbestinventarisatieattest voorafgaandelijk aan onderhavige akte bij de publiciteit gevoerd door de vastgoedmakelaar werd meegegeven aan de koper.

b) Partijen verklaren dat de verkoper het **attest van 27 juli 2023** en met rapportnummer **2340187**, aan de verwerver overhandigd heeft.

De samenvattende **conclusie** van het attest luidt als volgt:

“Asbest niet aantoonbaar, concentratie < 0.1 %

Toelichting:

Bij onderzoek van materiaalmonsters in kader van de Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeiden sociaal overleg, worden er geen massapercentages of schatting van de hechtgebondenheid opgegeven. Indien een massapercentage en/of schatting van de hechtgebondenheid opgegeven is, valt dit niet onder erkenning. Methode: Asbest onderzoek m.b.v. stereo- en polarisatiemicroscopie conform NEN 5896. Indien asbest niet aantoonbaar is, dient rapportagegrens <0.1% aangenomen te worden. Hechtgebondenheid geeft aan hoe stevig de asbestvezels in het materiaal zitten. Methode: A01.03.”

c) Partijen verklaren dat de kandidaat-koper, overeenkomstig artikel 33/14 Afvalstoffendecreet, op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het asbestinventarisatieattest vóór het afsluiten van de initiële overeenkomst.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

Verkoop voor vrij en onbelast

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

(...).

D. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoops-voorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden

met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000,00).

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 tien procent (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. 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 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 vijfentachtig 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 vijfentachtig 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 vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

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

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

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

registratierecht en/of het la gere 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 De koper dient dit bedrag te betalen binnen vijf dagen vanaf het oogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en dit op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaarders-exploot 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 aankoop prijs 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 op artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 2°, vijfde en zesde lid 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 van artikel 2.9.6.0.1, eerste lid, 2°, vijfde en zesde lid Vlaamse Codex Fiscaliteit.

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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 a mbtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

E. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: 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; la gere 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.

F. SLOTBEPALINGEN

Aanmaningen

De ingeschreven hypothecaire of bevoorrechte schuldeisers, diegene die het bevel hebben doen overschrijven, diegene die het uitvoerend onroerend beslag heeft doen overschrijven en de beslagene zullen tenminste een maand dagen voor het eerste bod wordt uitgebracht, aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopvoorwaarden en om de verkoopverrichtingen te volgen overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

Binnen de acht dagen na voormelde betekeningen zal melding gemaakt worden van de betekening op de kant van de overschrijving van het beslag op het hypotheekkantoor met de gevolgen bepaald door artikel 1584 van het Gerechtelijk Wetboek.

Ingeval van geschil over de verkoopvoorwaarden, zijn deze geschillen alleen toegelaten indien zij bij ondergetekende notaris worden aangebracht binnen de acht dagen na voormelde aanmaning.

Woonstkeuze

Voor de uitvoering van de toewijzing worden kopers, bieders, commands en borgen verondersteld woonstkeuze te doen in hun respectievelijke woonplaats of zetel.

Bevestiging van identiteit

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt ondergetekende Notaris de identiteit van de verkoper te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt ondergetekende notaris betreffende de betrokkenen:

a) voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en –data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje.

b) voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en et ondernemingsnummer.

Verklaring pro fisco

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt verzocht om onderhavig proces-verbaal te registreren aan het algemeen vast recht van vijftig euro (50,00 €).

Recht op geschriften

Het recht op geschriften, overeenkomstig het Wetboek Diverse rechten en taksen, te heffen op onderhavige akte bedraagt vijftig euro (50,00 €).

Voorafgaandelijke kennisname

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 3 juli 2024.

(...);

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Zaventem, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, vertegenwoordigd zoals hierboven vermeld, samen met mij, notaris, onderhavig proces-verbaal en haar bijlagen, getekend.