

VERKOOPSVOORWAARDEN

Ten jare tweeduizend vierentwintig

Op tweeëntwintig augustus

Wij, Toon BIESEMAN, notaris met standplaats te Grimbergen, houder van de minuut, die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Toon Bieseman", met zetel te 1851 Grimbergen (Humbeek), Ter Eikenlaan 2.

Ten verzoeken van:

1. Mevrouw **LAHAYE Magda Francesca Frederika**, echtgescheiden, geboren te Vilvoorde op 19 februari 1970, (nationaal nummer 70.02.19-018.23), wonende te 1840 Londerzeel, Breendonkstraat 91.

2. De heer **PIESSENS Luc**, echtgescheiden, geboren te Willebroek op 8 maart 1965, (nationaal nummer 65.03.08-503.61), wonende te 1840 Londerzeel, Breendonkstraat 99.

HEBBEN WIJ Notaris, zoals volgt, **HET LASTENKOHIER MET DE VERKOOPSVOORWAARDEN OPGESTELD** van de lasten, bedingen en voorwaarden van de openbare verkoping van het hierna beschreven onroerend goed:

GEMEENTE LONDERZEEL - eerste afdeling

Een woonhuis, met aanhorigheden, op en met grond gestaan en gelegen aan de Breendonkstraat 91, gekend volgens titel, wijk C, nummer 375/H, met een oppervlakte van elf are drieënnegentig centiare (11a 93ca), en gekend volgens recent kadastraal uittreksel, sectie C, nummer 375H P0002, met een oppervlakte van elf are drieënnegentig centiare (11a 93ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend honderdzestien euro (€ 1 116,00)

Eigendomsoorsprong

De heer Piessens Luc en mevrouw Lahaye Magda zijn eigenaars van voorschreven goed om het te hebben aangekocht van mevrouw Cooreman Nancy Odile Pierre Louisa, ingevolge akte verleden voor notaris Marc Grooten te Grimbergen, met tussenkomst van notaris Ludo Joris te Londerzeel op 12 september 2002, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op 3 oktober daarna, referte 053-T-03/10/2002-06253.

Mevrouw Nancy Cooreman was eigenares van voorbeschreven goed doordat zij het aankocht van de heer Bijan Vjeh, en zijn echtgenote, Jila Malek Mohammad, te Londerzeel, krachtens verkoopakte verleden voor notaris Marleen De Bondt, te Puurs, dedato 18 november 1997, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op 15 januari daarna, boek 8523 nummer 6.

Voornoemde echtgenoten Vjeh-Malek waren eigenaars van zelfde goed doordat zij het aankochten van 1/ Leontine Augusta Louisa Fertinel te Sint-Amands, 2/a/ William Leroy te Veurne en b/ Bert Leroy te Sint-Amands, krachtens verkoopakte verleden voor notaris Leo De Block te Sint-Amands, met tussenkomst van notaris Paul Verhaeghe, te Veurne, op 4 oktober 1994, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op 13 oktober daarna, boek 7904, nummer 8.

Voorbeschreven goed hing oorspronkelijk af van de algemene gemeenschap van goederen bestaan hebbende tussen de echtgenoten tussen de echtgenoten Jean Leroy-Fertinel Leontine krachtens hun ongewijzigd huwelijkscontract verleden voor notaris Leon

Nachtergaele-Minne, te Londerzeel, op 28 juni 1967, de gebouwen om deze zelf te hebben laten oprichten op de grond die de heer Jean Leroy verkreeg in de nalatenschappen van zijn ouders, de echtgenoten Willem Leroy-Hermans Maria Catharina Francisca, te Londerzeel, beiden respectievelijk overleden: de man te Mechelen op 25 juni 1984 en de vrouw te Anderlecht op 25 oktober 1986.

Voornoemde Jean Leroy is testamentloos overleden te Sint-Amands op 17 december 1990, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen, a/ zijn overlevende echtgenote, Leontine Fertinel voor de totaliteit in vruchtgebruik en b/ zijn twee kinderen: William en Bert Leroy, ieder voor een onverdeelde helft in blote eigendom.

<u>VERKOOPSVOORWAARDEN</u>

Vervolgens heb ik, ondergetekende notaris, als volgt de verkoopvoorwaarden vastgesteld overeenkomstig dewelke er door mij zal overgegaan worden tot de openbare verkoop van voorschreven goed :

EENVORMIGE VERKOOPSWOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSWOORWAARDEN

Contactgegevens van het notaris kantoor

Notaris kantoor Toon Bieseman

Ter Eikenlaan 2; 1851 Humbeek

T 02/269.15.04

F 02/269.13.16

toon.bieseman@belnot.be

medewerker gelast met het dossier:

Kiana Aelbrecht

Kiana.aelbrecht@notariaathumbeek.be

T 02/263.07.07

F 02/269.13.16

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

GEMEENTE LONDERZEEL - eerste afdeling

Een woonhuis, met aanhorigheden, op en met grond gestaan en gelegen aan de Breendonkstraat 91, gekend volgens titel, wijk C, nummer 375/H, met een oppervlakte van elf are drieënnegentig centiare (11a 93ca), en gekend volgens recent kadastraal uittreksel, sectie C, nummer 375H P0002, met een oppervlakte van elf are drieënnegentig centiare (11a 93ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend honderdzestien euro (€ 1 116,00)

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.

Eigendomssoorsprong

De heer Piessens Luc en mevrouw Lahaye Magda zijn eigenaars van voorschreven goed om het te hebben aangekocht van mevrouw Cooreman Nancy Odile Pierre Louisa, ingevolge akte verleden voor notaris Marc Grooten te Grimbergen, met tussenkomst van notaris Ludo Joris te Londerzeel op 12 september 2002, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op 3 oktober daarna, referte 053-T-03/10/2002-06253.

Mevrouw Nancy Cooreman was eigenares van voorbeschreven goed doordat zij het aankocht van de heer Bijan Vjeh, en zijn echtgenote, Jila Malek Mohammad, te Londerzeel, krachtens verkoopakte verleden voor notaris Marleen De Bondt, te Puurs, dedato 18 november 1997, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op 15 januari daarna, boek 8523 nummer 6.

Voornoemde echtgenoten Vigeh-Malek waren eigenaars van zelfde goed doordat zij het aankochten van 1/ Leontine Augusta Louisa Fertinel te Sint-Amands, 2/a/ William Leroy te Veurne en b/ Bert Leroy te Sint-Amands, krachtens verkoopakte verleden voor notaris Leo De Block te Sint-Amands, met tussenkomst van notaris Paul Verhaeghe, te Veurne, op 4 oktober 1994, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op 13 oktober daarna, boek 7904, nummer 8.

Voorbeschreven goed hing oorspronkelijk af van de algemene gemeenschap van goederen bestaan hebbende tussen de echtgenoten tussen de echtgenoten Jean Leroy-Fertinel Leontine krachtens hun ongewijzigd huwelijkscontract verleden voor notaris Leon Nachtergaele-Minne, te Londerzeel, op 28 juni 1967, de gebouwen om deze zelf te hebben laten oprichten op de grond die de heer Jean Leroy verkreeg in de nalatenschappen van zijn ouders, de echtgenoten Willem Leroy-Hermans Maria Catharina Francisca, te Londerzeel, beiden respectievelijk overleden: de man te Mechelen op 25 juni 1984 en de vrouw te Anderlecht op 25 oktober 1986.

Voornoemde Jean Leroy is testamentloos overleden te Sint-Amands op 17 december 1990, nalatende als enige wettige en voorbehouden erfgenamen, a/ zijn overlevende echtgenote, Leontine Fertinel voor de totaliteit in vruchtgebruik en b/ zijn twee kinderen: William en Bert Leroy, ieder voor een onverdeelde helft in blote eigendom.

Roerende goederen

De meubelen en huisraad, die zich in het goed bevinden en die geen deel uitmaken van de verkoop, worden weggehaald door de verkoper op zijn kosten en het goed zal schoongemaakt worden, ten laatste de dag voor de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, zoniet zal de toewijzing, naar zijn keuze, hetzij de nog aanwezige goederen kunnen behouden zonder vergoeding, hetzij het recht hebben de goederen te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

Uitdrijvingsclausule

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 ingentotreding 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.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt driehonderdvijftigduizend euro (€ 350 000,00)

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 lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is donderdag 28 november 2024 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is vrijdag 6 december 2024 om 14 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.

Publiciteit

De publiciteit vindt plaats op volgende websites/in de volgende kranten:

- Biddit.be
- Notaris.be
- Immoweb
- Zimmo
- Website van het notariskantoor
- Notarisblad voor Vlaams-Brabant notaris.be (printpublicatie en digitaal)

De bekendmaking start in de week van 2 september 2024.

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 16 december 2024 om 17 uur.

Bezoeken

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

- zaterdag 5 oktober 2024 tussen 14 uur en 18 uur;
- zaterdag 12 oktober 2024 tussen 14 uur en 18 uur;
- zaterdag 19 oktober 2024 tussen 14 uur en 18 uur;
- zaterdag 26 oktober 2024 tussen 14 uur en 18 uur;
- **op andere momenten na afspraak.**

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

Hypothecaire toestand

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

Degene aan wie het goed toegewezen wordt, zal er het genot van hebben door de werkelijke inbezitname nadat de prijs, intresten en de kosten volledig betaald zijn.

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.

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.

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

Vijver

De verzoeker deelt mee dat de circulatiepomp van de vijver is gelegen op het perceel 375 H P0000, welk perceel geen deel uitmaakt van de verkoop. De vijver zelf bevindt zich op het thans verkochte perceel.

De toewijzeling koopt het goed aan in zijn huidige toestand, zonder enige tussenkomst van, noch verhaal tegen de verzoeker en ondergetekende notaris, en zal er zijn eigen zaak van maken met de eigenaar van perceel 375 H P0000. Door aan de biedingen deel te nemen erkent de toewijzeling zich volledig te hebben geïnformeerd aangaande deze feitelijke toestand van bouwen op andermans goed, en de er aan verbonden gevolgen, en aan te kopen met kennis van zaken.

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 verder verkocht met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen bevoordeeld of bezwaard zijn en voor zover ze nog van toepassing zijn.

Dienaangaande staat in de hierboven aangehaalde akte van notaris Marc Grooten te Grimbergen dedato 12 september 2002, in verband met het hierboven beschreven goed letterlijk vermeld wat volgt :

“Dienaangaande verklaren de verkopers dat het bij deze verkochte goed bezwaard is met een uitweg ten voordele van het kadastraal perceel sectie C nummer 382 E. ”

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit voormelde voorwaarden en bedingen, voor zover deze nog van toepassing zijn.

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.

Vorderingen tot vrijwaring

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

Wettelijke en decretale bepalingen

Stedenbouw – Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. Algemeen

A. De toewijzing erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

Ondergetekende notaris heeft specifiek de aandacht van de toewijzing, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

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

B. Voor het niet-bebouwd gedeelte van het bij deze verkochte goed werd geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden en dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om erop één van de werken en handelingen, bedoeld in artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te verrichten. Bijgevolg mag geen van de werken en handelingen, waarvan sprake, erop verricht worden, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

C. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de toewijzing op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben.

D. De gemeente Londerzeel beschikt over een goedgekeurd plannen en vergunningenregister, en heeft op 31 juli 2024 het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd.

2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris dat:

1. er voor het voorschreven onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt op:
 - 10 september 2007 voor het oprichten van een tuinhuisje met dossiernummer AR3-2007/082;
 - 27 oktober 2003 voor het oprichten van een woning met dossiernummer 2003/167;
 - 2 juni 2003 voor het verbouwen en uitbreiden van de woning met dossiernummer 2003/090;

- 31 maart 2003 voor het verbouwen en uitbreiden van de woning met dossiernummer 2003/049;

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed volgens het plannenregister de volgende is: agrarische gebieden en woongebieden ;

3. het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en verklaring van de verkoper ;

4. dat op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. voor voormeld goed geen niet-ervallen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden van toepassing is ;

6. het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1 VCRO ;

7. het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

3. Informatie verstrekt door de Gemeente Zemst

Bij schrijven van 31 juli 2024, waarvan de koper verklaart voorafgaandelijk een kopie te hebben ontvangen, heeft de gemeente onder meer nog meegedeeld dat:

- is voorschreven goed begrepen in een gemeentelijk rooilijnplan met referentie "ROO_23045_245_00013_00001". De gemeente Londerzeel heeft volgende info bezorgd per mailbericht van 19 augustus 2024 met betrekking tot voorschreven rooilijnplan: "*In de bijlage zit het gerealiseerde rooilijnplan van de Breendonkstraat. Het goed is niet getroffen door de rooilijn.*

(door hernummering gaat het over nr 83 =>91)"

- dat voorschreven goed gelegen is in een zoneringsplan met bestemming "centraal gebied";

4. Verklaringen door de verzoeker

De verzoeker verklaart dat :

- de actuele bestemming van het goed is : bewoning ;

- er geen kennis is van stedenbouwkundige overtredingen begaan door henzelf of vorige eigenaars, behalve wat hierna volgt.

- is er geen dagvaarding inzake stedenbouwkundige overtredingen of van opgelegde herstelmaatregelen.

Stedenbouwkundige overtreding

De verzoeker deelt mee dat voor het groot tuinhuis (rechts achteraan), geen stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, en dus niet vergund is. De dienst omgeving van de gemeente Londerzeel heeft bij mail van 13 mei 2024 het volgende meegedeeld :

"Het tuinhuis achteraan links is vergund. Het andere vrijstaande bijgebouw rechts niet. Afhankelijk van de elementen die zouden worden opgenomen in een aanvraag voor regularisatie, kan de uitkomst positief of negatief zijn. We moeten zowel de overdekte als de niet-overdekte constructies (verharding) in hun geheel beoordelen.

Op dit moment kan ik enkel mededelen dat de mogelijkheid tot regularisatie voor dit gebouw niet is uitgesloten."

De toewijzeling koopt het goed aan in zijn huidige toestand, zonder enige tussenkomst van, noch verhaal tegen de verzoeker en ondergetekende notaris, en zal er zijn eigen zaak van maken. Door aan de biedingen deel te nemen erkent de toewijzeling zich

volledig te hebben geïnformeerd aangaande deze stedenbouwkundige overtreding, en de er aan verbonden gevolgen, en aan te kopen met kennis van zaken.

Planbaten - Onroerend erfgoed

De verzoeker verklaart dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen.

De verzoeker verklaart dat het goed niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, noch in de vastgestelde inventaris archeologische zones, de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Onteigening - Rooilijn - Inneming

De verzoeker verklaart dat hen voor het te koop gestelde goed geen onteigeningsbesluit betekend, en dat hij geen weet heeft van een eventuele geplande onteigening, noch van een rooilijnplan, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde, behoudens hetgeen hiervoor vermeld.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

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

- in een register of lijst van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen ;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten ;

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris 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.

Vlaamse Codex Wonen

Inzake de Vlaamse codex wonen bevestigt de verzoeker dat :

- aan het verkochte goed door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente of het OCMW geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd ;

- voor het goed geen conformiteitsattest werd afgeleverd of geweigerd ;

- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakte van een sociaal beheersrecht zoals voorzien in artikel artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen ;

- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister of een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen ;

Overstromingsgebied

Ondergetekende notaris verklaart, op basis van de raadpleging van het geoloket, wat wordt bevestigd door de verzoeker, dat het goed :

- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming ;

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

- niet gelegen is in een signaalgebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

- De grond heeft P(erceel)-score: **D** (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)

- De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd)

Ondergrondse leidingen

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website <https://klim-cicc.be> de aanwezigheid na te gaan van ondergrondse leidingen

in het verkochte goed, in het bijzonder indien de koper werken zal laten uitvoeren in het verkochte goed.

De toewijzing zal alle inlichtingen aangaande aanwezigheid van leidingen van gas, elektriciteit of andere inwinnen.

Bodemtoestand

1. de verzoeker verklaart dat er op of in het bij deze tekoop gestelde goed, voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd, of wordt of werd geen activiteit uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De toewijzing is voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing op de hoogte gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 1 augustus 2024 overeenkomstig met artikel 101 van genoemd Decreet 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-vervuiling>.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond 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 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden."

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De toewijzing verklaart in de mogelijkheid te hebben gehad dit bodemonderzoek digitaal bij ondergetekende notaris op te vragen.

4. de verzoeker verklaart met betrekking tot het verkochte goed voor het overige geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toewijzing of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

5. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden in de mate van het mogelijke werden nageleefd.

Bosdecreet

De verzoeker verklaart dat het goed geen **bos** is zoals bedoeld in het Bosdecreet, noch een **natuurgebied** is zoals bedoeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, noch gelegen is in een beschermd **duingebied** of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

Recht van voorkoop

1. Conventioneel recht van voorkoop

De verzoeker verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop bezwaard.

2. Wettelijke voorkooprechten

Ondergetekende notaris Toon Bieseman verklaart via het E-voorkooploket op datum van 12 augustus 2024 een opzoeking te hebben verricht waaruit blijkt dat er geen voorkooprecht geldt ingevolge de Vlaamse Wooncode.

3. Andere voorkooprechten

Niet van toepassing.

Stookolietank

De verzeoeker verklaart dat er zich geen stookolietank bevindt er in het goed voorwerp van onderhavige verkoop.

Elektrische Installatie

Het goed is een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderd éénentachtig, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 7 juni 2024 werd door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Voor 7 juni 2025 zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De toewijzing is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De toewijzing 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. De toewijzing zal een kopie van het proces-verbaal ontvangen op de dag van de toewijzing. Hij zal het origineel ontvangen na betaling van prijs en kosten.

Energieprestatiecertificaat

Het goed is een wooneenheid waarvoor overeenkomstig het decreet van tweeëntwintig december tweeduizend en zes, een Energieprestatiecertificaten afgeleverd werd door Certinergie op 31 mei 2024, certificaat nummer 20240531-0003267373-RES-1, met vermelding van energielabel "B". De toewijzing zal een kopie van het certificaat ontvangen op de dag van de toewijzing. Hij zal het origineel ontvangen na betaling van prijs en kosten.

Renovatieplicht

Nagemelde verplichting is **niet van toepassing** op het thans verkochte goed, vermits het goed een energie label heeft van "B" zoals hiervoor vermeld.

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt er op gewezen ;

- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2028 label C moet worden gehaald voor woningen en appartementen
- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2035 label B moet worden gehaald voor woningen
- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2040 label A moet worden gehaald voor woningen en label B voor appartementen
- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2044 label A moet worden gehaald voor woningen en appartementen

Binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be, <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of een energiedeskundige.

De koper is er op 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.

Asbestinventaris

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar bij de overdracht van een gebouw dat werd opgericht vóór het jaar 2001 uiterlijk op 23 november 2022 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken (cfr. BS, 22 april 2022).

De verplichting in hoofde van de verkoper om een asbestinventaris-attest voor te

leggen aan de overnemer is niet van toepassing voor onderhavige verkoop, vermits het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is, zoals blijkt uit het bouwjaar vermeld op de kadastrale legger.

Rookmelders

De instrumenterende notaris wijst de partijen erop dat er een verplichting tot het installeren van rookmelders geldt op elk verdieping van elke woning (eengezinswoning, appartement, studio, kamerwoning).

Postinterventiedossier

De verzoeker verklaart dat er sinds één mei tweeduizend en één aan dit goed werken werden uitgevoerd die het opstellen van een postinterventiedossier wettelijk vereisten.

Het postinterventiedossier zal aan de toewijzing worden overhandigd na betaling van prijs en kosten.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. 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.

Toetreding

Artikel 2. 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 borggen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden 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.

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 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 worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

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.

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.

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de

instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met 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 vijftwintig 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 commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere

schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om

binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en

de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

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

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

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

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

Waarschuwing

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

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

C. 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; 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 meegegeed 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.

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

- Mevrouw **VERREZEN Christel Louise Françoise**, notarisbediende, wonende te Kapelle-op-den-Bos, Jan Van Eyckstraat 10.
 - Mevrouw **SEGERS Christiane Irma Karel**, notarisbediende, wonende te 2811 Mechelen (Leest), Juniorslaan 37.
 - Mevrouw **HERTECANT Charlotte**, notarisbediende, wonende te 1785 Merchtem, Stoofstraat 11A bus 03.
 - Mevrouw **AELBRECHT Kiana**, notarisbediende, wonende te 1785 Merchtem, Bleukenweg 74.
 - Mevrouw **DE LUYCK Martine**, notarisbediende, wonende te 9308 Hofstade (Aalst), Zijpstraat 92.
 - Mevrouw **BALCAEN Tine**, notarisbediende, wonende te 1860 Meise, Plasstraat 48.
- Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 3, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

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

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

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

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

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

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

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

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

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

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

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

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

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

V - SLOTBEPALINGEN

Woonstkeuze

Voor de uitvoering van de toewijzing worden de toewijzeling, opbiedenden, lastgevers en borgen vermoed woonst te kiezen in het kantoor van de instrumenterende notaris.

Bevestiging van identiteit

Ondergetekende notaris bevestigt, op zicht van de hierboven vermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen en van de door de wet vereiste stukken, met betrekking

tot de partijen in deze, de identiteit en de juistheid voor de natuurlijke personen van naam, voornamen, geboorteplaats en -datum en voor de rechtspersonen van naam, rechtsvorm, zetel, datum van oprichting en BTW- of rijksidentificatienummer, zoals vermeld.

Recht op geschriften

Het geïnde recht op geschriften bedraagt honderd euro en zal betaald worden op aangifte van ondergetekende notaris Bieseman.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld ten kantore van ondergetekende notaris op datum zoals hiervoor aangeduid.

Na integrale lezing van voormelde verkoopvoorwaarde, en "Eenvormige algemene lasten en voorwaarden", heeft de verzoeker samen met mij, notaris getekend.
(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDENDE EXPEDITIE

