

Dossier : NDB/21248-001  
**Verkoopsvoorwaarden Biddit**  
Bijlagen: /

---

## REPERTORIUM NR. 2024/3526

Het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op heden, negentien januari

Ga ik, Meester **Frederika LENS**, notaris met standplaats te Vilvoorde, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Lens. Abbeloos Notarissen", met zetel te Vilvoorde, Grote Markt 21 over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) van de hierna beschreven onroerende goederen

### **VERKOOPSVOORWAARDEN**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

#### **A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

##### **Contactgegevens van het notariskantoor**

Lens. Abbeloos Notarissen  
Grote Markt 21 - 1800 Vilvoorde  
Dossier : NDB/21248-001

##### **Artikel 1. Beschrijving van de goederen**

###### **Voor wat betreft het goed sub 1:**

###### **STAD VILVOORDE -3<sup>e</sup> afdeling**

Een woonhuis met tuin, op en met grond, gelegen Mechelsesteenweg 418, gekadastraerd volgens titel sectie G nummer 519/P/8 voor een oppervlakte van 1 are 93 centiare, thans kadastraal gekend sectie G nummer 519/P/8 P0000 voor een zelfde oppervlakte.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend negentig euro (€ 1.090,00)

###### **Voor wat betreft het goed sub 2:**

###### **STAD VILVOORDE -3<sup>e</sup> afdeling**

Een handelshuis met commerciële gelijkvloerse ruimte, op en met grond, gelegen Franklin Rooseveltlaan 100, gekadastraerd volgens titel als woonhuis met commercieel deel sectie G nummer 497/Y voor een oppervlakte van 3 are 60 centiare, thans kadastraal gekend sectie G nummer 497/Y P0000 voor een zelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeduizend negenhonderdzevenendertig euro (€ 2.937,00)

Hierna genoemd “**het (verkochte) goed/ de (verkochte) goederen**”.

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 verkoopsvoorwaarden 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.

### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

Zie hoger.

#### **Artikel 2. Instelprijs**

Voor wat betreft het goed sub 1, Mechelsesteenweg 418:

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDTWINTIGDUIZEND EURO** (€ 220.000,00).

Een instelpremie van 1% van het eerste bod zal verschuldigd zijn , indien de eerste bidder ook de uiteindelijke koper is.

Voor wat betreft het goed sub 2, Franklin Rooseveltlaan 100:

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDTACHTIGDUIZEND EURO** (€ 280.000,00).

Een instelpremie van 1% van het eerste bod zal verschuldigd zijn , indien de eerste bidder ook de uiteindelijke koper is.

#### **Artikel 3. Minimumbod**

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

#### **Artikel 4. Aanvang en sluiting van de biedingen**

Voor wat betreft het goed sub 1, Mechelsesteenweg 418:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **DONDERDAG 29 FEBRUARI 2024 om 10 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **VRIJDAG 8 MAART 2024 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Voor wat betreft het goed sub 2, Franklin Rooseveltlaan 100:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **DONDERDAG 29 FEBRUARI 2024 om 10 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **VRIJDAG 8 MAART 2024 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **Artikel 5. Toewijzing**

Voor wat betreft het goed sub 1, Mechelsesteenweg 418 :

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **DONDERDAG 14 MAART 2024 om 16 uur 30.**

Voor wat betreft het goed sub 2, Franklin Rooseveltlaan 100:

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **DONDERDAG 14 MAART 2024 om 17 uur.**

#### **Artikel 6. Bezoeken**

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden :

Voor wat betreft het goed sub 1, Mechelsesteenweg 418 :

- zaterdag 10 februari 2024 van 14 uur tot 16 uur;
- woensdag 14 februari 2024 van 17 uur tot 19 uur;
- zaterdag 17 februari 2024 van 14 uur tot 16 uur;
- woensdag 21 februari 2024 van 17 uur tot 19 uur;
- zaterdag 24 februari 2024 van 14 uur tot 16 uur;
- woensdag 28 februari 2024 van 17 uur tot 19 uur;
- zaterdag 2 maart 2024 van 14 uur tot 16 uur;

Voor wat betreft het goed sub 2, Franklin Rooseveltlaan 100:

- zaterdag 10 februari 2024 van 14 uur tot 16 uur;
- woensdag 14 februari 2024 van 17 uur tot 19 uur;
- zaterdag 17 februari 2024 van 14 uur tot 16 uur;
- woensdag 21 februari 2024 van 17 uur tot 19 uur;
- zaterdag 24 februari 2024 van 14 uur tot 16 uur;
- woensdag 28 februari 2024 van 17 uur tot 19 uur;
- zaterdag 2 maart 2024 van 14 uur tot 16 uur;

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

#### **Publiciteit**

De publiciteit vindt plaats op de volgende websites/ in de volgende kranten, met aanvang tijdens de week van 5 februari 2024:

- Notarisblad Vlaams-Brabant
- Biddit.be
- notaris.be

- immoweb
- online publicatie op vastgoedsite zimmo.be

### **Artikel 7. Eigendomsoverdracht**

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

### **Artikel 8. Genot – Gebruik**

Voor wat betreft het goed sub 1, Mechelsesteenweg 418 :

Het goed sub 1 is in gebruik door de verkopers en hun familie.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het 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 verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Indien van toepassing, zullen de beslagenen het verkochte goed ter vrije beschikking stellen van de koper, binnen veertien dagen nadat hem het uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing zal zijn betekend, doch ten vroegste na het verstrijken van de termijn voor de betaling van de prijs, zijnde zes weken na de toewijzing, zelfs al zou de koper vroeger betaald hebben. **Dit op straffe van uitdrijving door de eerst hiertoe aangezochte gerechtsdeurwaarder. Deze laatste zal, hun familie, al degenen die er met hun toestemming verblijven en al het aanwezige meubilair kunnen uitdrijven en op straat stellen, desnoods met behulp van de openbare macht, en zulks op basis van een grosse van deze akte en van het proces-verbaal van toewijzing, zonder tussenkomst van de rechter. De kosten van de uitdrijving zijn ten laste van de beslagenen; de koper zal ze evenwel zelf moeten voorschieten en zal, op zijn risico, zelf moeten instaan voor de recuperatie bij de beslagenen.**

Voor zoveel als nodig, zullen de beslagenen eveneens, binnen veertien dagen nadat hem het uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing zal zijn betekend, doch ten vroegste na het verstrijken van de termijn voor de betaling van de prijs, zijnde zes weken na de toewijzing, zelfs al zou de koper vroeger betaald hebben al het meubilair dat zich in het verkochte goed zou bevinden en zijn eigendom zou zijn, dienen weg te halen, zoniet zal de koper het kunnen laten op straat stellen door de eerst aangezochte gerechtsdeurwaarder, zoals hierboven gezegd.

De ingenottreding zal plaatsvinden op gevaar en risico van de koper, zonder enige verhaalmogelijkheid op de beslaglegger, op de

ingeschreven schuldeiser, op de verkoper of op de instrumenterende notaris.

Voor wat betreft het goed sub 2, Franklin Rooseveltlaan 100:

Uit onderzoek door ondergetekende notaris is gebleken dat het goed sub 2 bestaat uit volgende entiteiten:

- Een gelijkvloerse commerciële ruimte, thans uitgebaat en **verhuurd** als restaurant, ingevolge schriftelijke huurovereenkomst afgesloten voor een maandelijks huurbedrag van 2.300,00 €. Er werd geen huurwaarborg betaald. De huurovereenkomst is thans nog niet beschikbaar.
- Een appartement op de 1<sup>e</sup> verdieping rechts vanaf de straat **verhuurd**, ingevolge een schriftelijk huurovereenkomst afgesloten voor een maandelijks huurbedrag van 700,00 €. Er werd geen huurwaarborg betaald . De huurovereenkomst is thans nog niet beschikbaar.
- Een appartement op de 1<sup>e</sup> verdieping links vanaf de straat **verhuurd** , ingevolge huurovereenkomst afgesloten op 5 juli 2023 voor een periode van 12 maanden vanaf 1/08/2023 tot 1/08/2024 voor een maandelijks huurbedrag van 850,00 €. Een huurwaarborg van 1 maand huur werd betaald in cash.
- Een appartement op de 2<sup>e</sup> verdieping is **vrij van gebruik**.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, als volgt:

- Voor de gelijkvloerse commerciële ruimte, door de inning van de huurgelden.
- Een appartement op de 1<sup>e</sup> verdieping links door de inning van de huurgelden.
- Een appartement op de 1<sup>e</sup> verdieping rechts door de inning van de huurgelden.
- Een appartement op de 2<sup>e</sup> verdieping door het vrij gebruik.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Ingevolge brief van 14 november 2023 liet het kantoor rechtszekerheid van Vilvoorde weten niet in het bezit te zijn van geregistreerde huurovereenkomsten voor voormelde verhuurde appartementen.

Ondergetekende notaris wijst er evenwel wel op dat er discussie bestaat in de rechtsleer en rechtspraak omtrent de tegenstelbaarheid van deze huurovereenkomsten, met name de vraag of het Vlaams Woninghuurdecreet dan wel de Handelshuurwet (artikel 12) al dan niet primeert op art. 1575 Ger.W.

Eventuele uitdrijving zullen niettemin het voorwerp moeten uitmaken van een voorafgaandelijke beslissing van de bevoegde vrederechter, mits naleving, in voorkomend geval, van de artikelen 1344bis en volgende van het Gerechtelijk Wetboek betreffende de humanisering van de uitdrijvingen.

Betreffende de tegenstelbaarheid van de huurovereenkomsten zal de koper hier bijgevolg zelf zijn zaak van maken, zonder tussenkomst van noch verhaal op de notaris.

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.

Bij weten van ondergetekende notaris werd geen plaatsbeschrijving opgesteld. De definitieve koper wordt op de hoogte gesteld van het feit dat de huurder bij gebrek aan een gedetailleerde plaatsbeschrijving geacht wordt het gehuurde goed ontvangen te hebben in dezelfde toestand waarin het zich bevindt op het einde van de huurovereenkomst, behoudens tegenbewijzen die via alle rechtsmiddelen verstrekt kunnen worden.

Bij weten van ondergetekende notaris heeft de huurder in het verkochte goed geen werken uitgevoerd die aanleiding kunnen geven tot de betaling van een vergoeding aan de huurder indien de eigenaar deze behouden heeft, of door de huurder verwijderd kunnen worden op last om het goed in de oorspronkelijke toestand te herstellen.

Indien de huurder op het einde van de huurovereenkomst echter het recht heeft om een vergoeding te eisen, of om de werken die in aanmerking komen voor verwijdering te verwijderen, dan moet de koper hier zijn zaak van maken zonder verdere tussenkomst van de notaris of de verkoper .

De koper wordt door de instrumenterende notaris ingelicht over de bescherming die het Vlaams Woninghuurdecreet/de wet biedt aan de huurder die het goed als hoofdverblijfplaats gebruikt en over de opzeggingsmogelijkheden die het Vlaams Woninghuurdecreet/de wet biedt aan de koper van een onroerend goed.

De koper treedt wat dat betreft in alle rechten en verplichtingen van de verkoper. De koper draagt alle gevolgen van de registratie van de huurovereenkomst door de huurder vóór de datum van ondertekening van het proces-verbaal van toewijs, zonder verhaal tegen de verkoper.

Bij weten van ondergetekende notaris werd er voor het goed sub 2 geen conformiteitsattest afgeleverd waaruit blijkt dat de appartementen in overeenstemming is met de woningkwaliteitseisen.

### **Artikel 9. 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 verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

#### Toepassing voorkooprecht Vlaamse Wooncode

De stad Vilvoorde, het Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant, de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, en het Vlaams Woningfonds beschikken voor de goederen sub 1 en sub 2 over een voorkooprecht ingevolge artikel 85 van de Vlaamse Wooncode.

Ter uitvoering van het hiervoor vermelde voorkooprecht zal de notaris te gepaste tijde het voorkooprecht aan voornoemde begunstigen aanbieden.

#### Toepassing voorkooprecht de Vlaamse Waterweg

Het goed sub 2 ligt eveneens in een voorkooprechtzone van de Vlaamse Waterweg.

Ter uitvoering van het hiervoor vermelde voorkooprecht zal de notaris te gepaste tijde het voorkooprecht aan voornoemde begunstigen aanbieden.

#### **Artikel 10. 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.

Het goed sub 1 wordt verkocht als ééngezinswoning;

Het goed sub 2 wordt gekocht als handelshuis/opbrengsthuis met slechts 1 woongelegenheden.

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

#### **Artikel 11. 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.

#### **Artikel 12. Gemeenheden**

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

### **Artikel 13. Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare 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 ondergetekende notaris verklaart dat uit zijn opzoeken is gebleken dat er voor het goed sub 1 **geen** erfdienstbaarheden gekend zijn .

De ondergetekende notaris verklaart dat uit zijn opzoeken is gebleken dat er voor het goed sub 2 **wel** erfdienstbaarheden gekend zijn, zoals blijkt uit de eigendomstitel, zijnde een akte verleden voor notaris Charles DE RUYDTS te Vilvoorde op 23 april 2015, hierna letterlijk overgenomen:

“ Le vendeur déclare en outre n’avoir concédé lui-même aucune servitude à l’exception d’une servitude prévue dans un ancien titre de propriété de 1927 qui est repris littéralement ci-après :

« Alle muren en gevels langs den kant van het klooster der Ursulinen zijn gemeen. De gevel langs den kant van mijnheer Vander Borre is gemeen op de hoogte van dezer huis. Het hogere gedeelte hoort toe aan hierbij verkocht goed. De hofmuur langs zelfden heer Vanden Borre is gemeen op wettelijke hoogte. Het hogere gedeelte hoort toe aan mijnheer Vander Borre.”

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

De verkoper verklaart dat op de goederen **geen** reclamepaneel werd aangebracht. Op het goed sub 2 is er wel een uithangbord van het gelijkvloerse restaurant.

### **Artikel 14. Overdracht van risico's – Verzekeringen**

#### ***Risico's***

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.

#### ***Verzekering***

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.

***Verzekering tienjarige aansprakelijkheid aannemer architect***

Bij weten van ondergetekende notaris heeft de verkoper **geen** werken laten uitvoeren waarvoor een vergunning nodig is die is afgeleverd na 1 juli 2018.

**Artikel 15. Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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.

**Artikel 16. 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.

**Artikel 17. 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.

**Artikel 18. 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.

**Artikel 19. Hypothecaire toestand**

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.

### **Artikel 20. Pandwet**

In het kader van de Pandwet verklaart de notaris dat uit zijn opzoekingen is gebleken dat:

- **geen** enkel pandrecht werd toegestaan naar aanleiding van bijvoorbeeld de levering en plaatsing van zonnepanelen, zonneboiler, thuisbatterij, ramen, deuren, inbouwtoestellen, verwarmingsketel, zwembad, ...
- er **geen** enkel schuld is die gewaarborgd werd door het pandrecht (en bijgevolg is ingeschreven in het pandregister);
- de verkoper **geen** roerende lichamelijke of onlichamelijke goederen of een bepaald geheel van dergelijke goederen bezit (ongeacht of deze tegenwoordig of toekomstig zijn) waarop een pandrecht rust;
- de verkoper **geen** geschrift heeft opgemaakt met een pandhouder (leverancier/installateur) in het kader van de Pandwet.

### **Artikel 21. Register van herstellvorderingen.**

De notaris verklaart dat uit zijn opzoekingen in het register van herstellvorderingen overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen op 31 mei 2022 is gebleken dat er **geen** vordering of veroordeling als vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen rust op het verkochte goed.

### **Artikel 22. Administratieve bepalingen**

#### **A. Stedenbouwkundige voorschriften**

##### **Algemeen**

De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna “De Codex” genoemd, dat zoals blijkt uit een inlichtingenformulier van de stad Vilvoorde van 17 november 2023 en 3° het hypothecair getuigschrift:

#### **Voor wat betreft het goed sub 1, Mechelsesteenweg 418:**

1° dat voor het onroerend goed sub 1 een bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt op 8 februari 1960 door de stad Vilvoorde met als referentie 23088\_1959\_239 voor het bouwen van een woonhuis. Volgens het kadaster werd het pand gebouwd in 1961.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister **woongebieden en aanvullende voorschriften** gp 25: art 8 punt 1 (bruinomrand) is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift 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;

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° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

**Voor wat betreft het goed sub 2, Franklin Rooseveltlaan 100:**

1° dat voor het onroerend goed sub 2 volgende bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

- op 9/11/1953 door de stad Vilvoorde met als referentie 23088\_1953\_2041 voor het verbouwen van een werkplaats;

- Op 01/07/1959 door de stad Vilvoorde met als referentie 23088\_1959\_2032 voor het verbouwen van een annexgebouw.

Volgens het kadaster werd het pand gebouwd tussen 1919 en 1930.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het plannenregister **woongebieden en aanvullende voorschriften** gp 25: art 8 punt 1 (bruinomrand) en **ambachtelijke bedrijven en kmo's en aanvullende voorschriften** gp 25: art 8 punt 1 (bruinomrand) is;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift 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;

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° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

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

Ondergetekende notaris-minuuthouder verwijst bovendien naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende de werken, handelingen en functiewijzigingen die niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen mag verrichten.

**stedenbouwkundige inbreuken voor wat betreft het goed sub 2,  
Franklin Rooseveltlaan 100**

**Uit de opzoeken van ondergetekende notaris blijkt dat er voor het goed sub 2 een stedenbouwkundige overtreding is begaan, zijnde het**

**wijzigen van het aantal woongelegenheden en functiewijziging, waarbij een aanmaning tot regularisatie werd verstuurd op 7 oktober 2020 (referentie 2020/050/1).**

Bij mail van 22 december 2023 deelde de stad Vilvoorde, dienst omgeving, het volgende mee:

“Het pand bestaat uit een gelijkvloers restaurant en 3 appartementen op de verdiepingen.

Wij beschikken niet over een vergunning die het wijzigingen van het aantal woongelegenheden (1->3), functiewijziging, constructieve werken, wijziging van de voorgevel en plaatsen van reclame staaft.

Tot op heden werd er geen aanvraag tot regularisatie ingediend. Wij beschikken momenteel over te weinig gegevens om te kunnen informeren of het in aanmerking kan komen voor vergunning. Wij beschikken niet over een plan van het volledige pand.”

**Thans wordt er dus enkel een woonhuis met commerciële ruimte verkocht en wordt er geen enkele garantie gegeven over de thans bestaande meerdere woongelegenheden .**

De koper, afdoende geïnformeerd over deze situatie, zal het goed sub 2 moeten verwerven in zijn huidige staat, met inbegrip van het huidige gebruik ervan, met al zijn (stedenbouwkundige) overtredingen, ongeacht of deze al dan niet zijn vastgesteld, zonder enig verhaal tegen de verkoper of de notaris in dit verband;

De koper dient op eigen kosten en persoonlijk het nodige te doen met betrekking tot de al dan niet vastgestelde (stedenbouwkundige) inbreuk op de vooraf beschreven verkochte goederen, alsmede de eventuele gevolgen daarvan te zullen dragen, ter volledige ontlasting van de verkoper en de notaris en zonder verhaal tegen deze laatste.

De koper neemt de correlatieve verplichting op zich om, ter volledige ontlasting van de verkoper, aan het bestaan van deze inbreuk onverwijld te verhelpen, hetzij door het verkrijgen van een regularisatievergunning, hetzij door het herstel van het hiervoor beschreven verkochte goed in zijn oorspronkelijke toestand, zijnde met 1 woongelegenheden.

Evenwel met dien verstande dat deze bepaling in geen geval geïnterpreteerd kan worden als een beweegreden en/of goedkeuring om de inbreuk met betrekking tot het verkochte onroerend goed in stand te houden.

De koper is bij deze naar behoren geïnformeerd over de stedenbouwkundige toestand van het verkochte onroerend goed zoals beschreven, na informatie te hebben ingewonnen bij de dienst stedenbouw van het gemeentebestuur van de Stad Vilvoorde, alsook over het dubbele systeem van strafrechtelijke sancties en/of burgerrechtelijke schadevergoedingsmaatregelen dat verbonden is aan het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen en in het bijzonder over de

bevoegdheid die aan de bevoegde overheid wordt gegeven om het herstel van het onroerend goed in zijn oorspronkelijke toestand op te leggen, de uitvoering van aanpassingswerken of financiële sancties, anderzijds dat hij persoonlijk verantwoordelijk is voor elke vordering die vanaf heden kan worden ingesteld door de gerechtelijke autoriteiten, het gemeentebestuur van de Stedenbouw en/of derden die zich door een eventuele inbreuk benadeeld achten, en doet ten slotte uitdrukkelijk afstand van het recht om de verkoper in dit opzicht te aan te spreken.

Voor zoveel als nodig, geeft de verkoper geen garantie over de bestemming die de koper aan het onroerend goed wenst te geven.

Uit de opzoekingen van ondergetekende notaris blijkt dat er tot op heden voor het verkochte eigendom geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch in het vooruitzicht gesteld.

Indien het eigendom in de toekomst mocht getroffen worden door een overheidsbesluit inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander soortgelijk overheidsbesluit, zal de koper dit moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

Ondergetekende notaris verwijst bovendien naar artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende de werken, handelingen en functiewijzigingen die niemand zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen mag verrichten.

#### Inlichtingen stad Vilvoorde

Op de vraag naar stedenbouwkundige inlichtingen door ondergetekende notaris-minuuthouder gesteld, heeft de stad Vilvoorde bij schrijven van 17 november 2023 onder meer geantwoord dat voor voorbeschreven goed sub 2 volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

- Inrichting voor het herstellen en onderhouden van auto's, klasse 3 (L/VLAR/1975/3/207.GAR)
- Inrichting voor een werkhuis voor metaalconstructie, klasse 3 (L/VLAR/1951/3/207.GRI)

Het betreffen Vlarebo-activiteiten, zijnde gevestigde inrichtingen met een risico voor bodemverontreiniging, die onderzocht werden.

Aangepaste clausule

#### **B. Bodem**

1. Ondergetekende notaris deelt mee dat uit zijn opzoekingen niet is gebleken dat de gronden voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten risicogronden zijn, met uitzondering van hetgeen hierna wordt verklaard. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in

overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De notaris legt de bodemattesten voor die door de OVAM werden afgeleverd op **17 november 2023** en aan de koper worden meegedeeld via het biddit-platform, dewelke beiden luiden als volgt:

Voor wat betreft het goed sub 1, Mechelsesteenweg 418:

*"2 Inhoud van het bodemattest*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris**

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

**2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit**

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

**2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**3. Opmerkingen**

*1. Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://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. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

*te Mechelen, 17.11.2023".*

Voor wat betreft het goed sub 2, Franklin Rooseveltlaan 100:

**2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is 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**

*Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrand.*

## *2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

*Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.*

### *2.2.1 Historische verontreiniging*

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.*

*De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 26.01.2005, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.*

### *2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging*

*In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen:*

*- Het eindevaluatieonderzoek van 13.04.2011 werd bij de OVAM ingediend op 26.04.2011. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 06.07.2007. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.*

## *2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT*

### *2.3.1 Historische verontreiniging*

*DATUM: 26.01.2005*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek - Franklin Rooseveltlaan 100 te 1800 Vilvoorde (Verslag Nr.:60097263.001)*

*AUTEUR: AIB-Vinçotte Ecosafer NV*

### *2.3.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging*

*DATUM: 26.01.2005*

*TYPE: Oriënterend bodemonderzoek*

*TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Franklin Rooseveltlaan 100 te 1800 Vilvoorde (VerslagNr.:60097263.001)*

*AUTEUR: AIB-Vinçotte Ecosafer NV*

*DATUM: 23.02.2006*

*TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek*

*TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek (Fase 1 & Fase 2) - Katholiek Onderwijs Vilvoorde (Ref:60112961\_bbo\_2)*

*AUTEUR: AIB-Vinçotte Ecosafer NV*

*DATUM: 06.07.2007*

*TYPE: Bodemsaneringsproject*

*TITEL: Bodemsaneringsproject Katholiek Onderwijs Vilvoorde, Franklin Rooseveltlaan 98 te Vilvoorde -600112961*

*AUTEUR: Vinçotte Environment NV*

*DATUM: 13.04.2011*

*TYPE: Eindevaluatieonderzoek*

*TITEL: Eindevaluatierapport bsw KOV, Franklin Rooseveltlaan 98 te 1800 Vilvoorde - REF: 60112961\_EER2*

*AUTEUR: Vinçotte Environment NV*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

### *3. Opmerkingen*

*1. Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://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. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

*4. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

*te Mechelen, 17.11.2023”.*

3. Ondergetekende notaris deelt mee, onverminderd de gegevens opgenomen in hogervermelde bodemattesten, met betrekking tot het verkochte goed verder zelf 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.

De koper neemt de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, zonder afbreuk te doen aan zijn statuut als onschuldig bezitter, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring gehouden zal zijn.

Ondergetekende notaris deelt mee dat voor wat betreft het goed sub 2 uit haar opzoeken is gebleken dat:

- er sinds het laatste oriënterend bodemonderzoek geen risico-activiteiten meer werden uitgevoerd;

- de ruimtelijke (= kadastrale) omschrijving van de grond niet gewijzigd is, dan wel gewijzigd is, maar dat de te onderzoeken grond volledig binnen de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond of gronden ligt of gevormd wordt door een onderzochte grond en een grond waarop geen risico-inrichting gevestigd is of was

- de ruimtelijke bestemming van het goed niet gewijzigd is en er dus geen lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm geldt.

- er zich sinds het meest recente verslag geen schadegeval op de grond heeft voorgedaan;



4. De notaris bevestigt dat de verplichtingen, door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot het verlijden van notariële akten werden nageleefd.

### **C. Stookolietank**

Voor wat betreft het goed sub 1:

Uit de opzoeken van ondergetekende notaris is gebleken dat bij het verkochte goed sub 1 **geen** stookolietank aanwezig is. De verwarming is op gas.

Voor wat betreft het goed sub 2

Uit de opzoeken van ondergetekende notaris is gebleken dat bij het verkochte goed sub 2 **geen** stookolietank aanwezig is. De verwarming is op gas.

### **D. Postinterventiedossier**

Uit de opzoeken van de instrumenterende notaris blijkt dat er voor het hoger beschreven eigendom geen postinterventiedossier werd opgesteld, en blijkt dat er aan de eigendommen sinds één mei tweeduizend en één (1/5/2001) geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

### **E. Elektrische installatie**

Voor wat betreft het goed sub 1:

De notaris verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 12 januari 2024 werd door ACEG VZW vastgesteld dat **de installatie niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf het proces-verbaal van definitieve toewijs 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.

Voor wat betreft het goed sub 2:

### **De woongelegenheden op de 1<sup>e</sup> verdieping rechts vanaf de straat (bus 01/1)**

De notaris verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 15 januari 2024 werd door ACEG VZW vastgesteld dat **de installatie niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 12 maanden na datum keuringsattest 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 behoud 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.

### **De woongelegenheden op de 1<sup>e</sup> verdieping links vanaf de straat (bus 01/2)**

De notaris verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 15 januari 2024 werd door ACEG VZW vastgesteld dat **de installatie niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 12 maanden na datum keuringsattest 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 behoud 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.

### **De woongelegenheden op de 2<sup>e</sup> verdieping (bus 02/1)**

De notaris verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 15 januari 2024 werd door ACEG VZW vastgesteld dat **de installatie niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 12 maanden na datum keuringsattest 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.

### **F. Energieprestatiecertificaat**

#### **Voor het goed sub 1: EPC residentieel gebouw**

Voor het goed sub 1 werd een geldig energieprestatiecertificaat met unieke code 20240115-0003109125-RES-1 opgemaakt op 15 januari 2024. (571 kWh/m<sup>2</sup> jaar – **Energielabel F**) De inhoud van dit certificaat werd door de verkoper aan de koper meegedeeld.

Via de bijlagen geplaatst op [biddit.be](http://biddit.be) kan er kennis worden genomen van de inhoud van deze attesten door elke geïnteresseerde koper.

De definitieve toewijzeling zal een kopie van dit certificaat ontvangen.

#### **Voor het goed sub 2:**

Voor het goed sub 2 werden volgende geldige energieprestatiecertificaten opgemaakt:

Voor het appartement op de eerste verdieping rechts vanaf de straat gezien (bus 01/1): een geldig energieprestatiecertificaat met unieke code 20240116-0003110602-RES-1 opgemaakt op 16 januari 2024. (177 kWh/m<sup>2</sup> jaar – **Energielabel B**)

Voor het appartement op de eerste verdieping links vanaf de straat gezien (bus 01/2): een geldig energieprestatiecertificaat met unieke code

20240116-0003110784-RES-1 opgemaakt op 16 januari 2024 (467 kWh/m<sup>2</sup> jaar – **Energielabel E**)

Voor het duplex-appartement op de tweede verdieping (bus 02/1): een geldig energieprestatiecertificaat met unieke code 20240116-0003110498-RES-2 opgemaakt op 16 januari 2024. (597 kWh/m<sup>2</sup> jaar – **Energielabel F**)

Ondergetekende notaris deelt mee dat voor de gelijkvloerse ruimte van het goed sub 2:

- geen residentiële of industriële bestemming heeft.
- de bruikbare vloeroppervlakte van het goed is minstens 50m<sup>2</sup> en niet groter dan 500m<sup>2</sup>.

Voor de verkoop is bijgevolg een EPC “kleine niet-residentiële gebouwen” verplicht.

Voor de gelijkvloerse commerciële ruimte werd een EPC opgemaakt op 18 januari 2024 met certificaatnummer 20240118-0003110765-KNR-1 (**Energielabel D**)

Via de bijlagen geplaatst op [biddit.be](http://biddit.be) kan er kennis worden genomen van de inhoud van deze attesten door elke geïnteresseerde koper.

De definitieve toewijzing zal een kopie van deze certificaten ontvangen.

### **G. Renovatieplicht**

#### **residentiële gebouw**

Het goed sub1 is een residentieel gebouw.

Het goed sub 2 is deels een residentieel gebouw voor wat betreft de bovengelegen woongelegenheden.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt er tevens 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 ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De verkoper verklaart dat er nog geen termijn lopende is voor de renovatieplicht.

De notaris wijst erop dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

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

### **niet-residentieel gebouw**

Het goed sub 2 is deels een niet-residentieel gebouw voor wat betreft het gelijkvloers.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m<sup>2</sup>K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m<sup>2</sup>K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden
4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Bovendien moeten de kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen vijf jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen.

Die kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om vanaf 1 januari 2023 in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te

behalen. Op vandaag is er nog onduidelijkheid over de toepassing van deze afwijking bij verkopen die plaatsvinden voor 1 januari 2023.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

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

De koper wordt 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.

#### **H. Asbestinventarisatieattest**

De verkoper verklaart dat er zich **wel** op het goed een of meerdere toegankelijke constructies bevinden van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over volgende asbestinventarisatetesten

Voor wat betreft het goed sub 1, Mechelsesteenweg 418 :

Attest met unieke code UC: 20240118-000148.000, op 18 januari 2024

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

#### **NIET-ASBESTVEILIG**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 asbestmaterialen

0 beperking

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmateriaal dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

4 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren

Voor wat betreft het goed sub 2, Franklin Rooseveltlaan 100:

**Voor de gelijkvloerse ruimte:** met unieke code UC: 20240118-000255.000, op 18 januari 2024 .

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

#### **ASBESTVEILIG**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

0 asbestmaterialen

0 beperking

0 uitsluitingen

**Voor het appartement op de 1<sup>e</sup> verdieping links vanaf de straat:** met unieke code UC: 20240118-000307.000, op 18 januari 2024

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

**ASBESTVEILIG**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

0 beperking

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmateriaal dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren

**Voor het appartement op de 1<sup>e</sup> verdieping rechts vanaf de straat:**

met unieke code UC: 20240118-000306.000, op 18 januari 2024

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

**ASBESTVEILIG**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

0 beperking

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmateriaal dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren

**Voor het appartement op de 2<sup>e</sup> verdieping:** met unieke code UC:

20240118-000318.00, op 18 januari 2024

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

**ASBESTVEILIG**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

0 beperking

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmateriaal dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren

**EPC GEMENE DELEN**

met unieke code UC:20240118-000253.000, op 18 januari 2024

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

## **NIET-ASBESTVEILIG**

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 asbestmaterialen

0 beperking

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 Asbestmateriaal dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen verwijderen

0 Asbestmaterialen maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren

Via de bijlagen geplaatst op [biddit.be](http://biddit.be) kan er kennis worden genomen van de inhoud van dit attest door elke geïnteresseerde koper.

De definitieve toewijzing zal een kopie van dit certificaat ontvangen.

Ondergetekende notaris verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

### **I. Waterparagraaf**

#### 1. Overstromingsgevoelig gebied

In uitvoering van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018, deelt de instrumenterende notaris de koper mede, dat het bij deze verkochte onroerend goed:

- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone
- **niet** gelegen is in een signaalgebied
- **P-score** (overstromingskans voor het perceel goed sub 1): D heeft **(middelgrote kans op overstromingen)**
- **G-score** (overstromingskans voor het gebouw goed sub 1): A heeft **(geen overstroming gemodelleerd)**
- **P-score** (overstromingskans voor het perceel goed sub 2): C heeft **(kleine kans op overstromingen)**



- **G-score** (overstromingskans voor het gebouw goed sub 2): C heeft **(kleine kans op overstromingen)**

## 2. Risicozones overstroming

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart ondergetekende notaris, op basis van een raadpleging van de kaart met de risicozones bekendgemaakt op de website [www.waterinfo.be/watertoets](http://www.waterinfo.be/watertoets), dat het verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

### **J. Onroerend erfgoed**

De notaris deelt mee dat zij betreffende voorschreven goederen **geen** kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerend erfgoeddecreet en Onroerend erfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

Ondergetekende geassocieerd notaris heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerend erfgoeddecreet.

### **K. Bosdecreet**

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

### **23. Geen mogelijkheid tot opschortende voorwaarde voor financiering**

De mogelijkheid om te bieden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering wordt inzake deze verkoop uitdrukkelijk uitgesloten.

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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](http://biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de 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 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 verkoopsvoorwaarden 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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op 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 of hernomen 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 de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder 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 bieder 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 bieder 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende 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 verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, 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 ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

### ***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 inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

### ***Sterkmaking***

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

***Aanwijzing van lastgever***

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

***Borg***

Artikel 22. 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 BW).

***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 vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

### ***Schuldvergelijking***

Artikel 26. De 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 – Herveriling 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per

gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, 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 verkoopsvoorwaarden.

### **C. De definities**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden



van toepassing zijn,  
ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop  
onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een  
zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen  
gebeuren.

**Bevestiging identiteit.**

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

**Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van VIJFTIG EURO (€ 50,00), betaald op aangifte door  
ondergetekende notaris.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL,**

opgesteld op mijn kantoor te Vilvoorde, op hogervermelde datum en  
vervolgens heeft geassocieerd notaris Frederika LENS, deze akte getekend,  
en zal de minuut op haar kantoor in bewaring blijven.

*Afschrift afgeleverd zonder registratielaas overeenkomstig de geldende  
tolerantie artikel 172 W. Reg en in voorkomend geval art. 3.12.3.0.5.  
§1VCF.*