

BS/D17/1484

REP. N° 2026/0594

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP
BIDDIT.BE**

Verkoopsvoorwaarden

Op zeven april tweeduizend zesentwintig ga ik, Meester *Vincent VRONINKS*, notaris met standplaats te Elsene, die mijn ambt uitoefen in de vennootschap "Vroninks, Ricker, Weyts & Sacré, geassocieerde notarissen", met zetel te 1050 Elsene, Kapitein Crespelstraat 16, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen:

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

Ondergetekende notaris verklaart hetgeen volgt:

(...)

Na deze uiteenzetting, stel ik, Notaris, overeenkomstig artikel 1224 §1 Gerechtelijk Wetboek en ingevolge het akkoord tussen de partijen, de verkoopsvoorwaarden vast die de volgende delen bevatten:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Geassocieerde notarissen Vroninks, Ricker, Weyts & Sacré

Dossierbeheerder : Bernard Sacré

Kapitein Crespel 16

1050 Ixelles

02/513.75.74

E-mail dossierbeheerder: bs@notassoc.be

Beschrijving van de goederen

LOT 1

GEMEENTE HERNE – 3^{DE} Afdeling – Sint-Pieters-Kapelle

Een woonhuis, op en met omliggende gronden, gelegen **Patriotsesteenweg 64**, gekadastréerd volgens titels sectie C, nummers 518/0 en 520/B voor een oppervlakte van 1 hectare 51 aren 20 centiaren, en deel van nummers 521/B en 522/E voor een oppervlakte van 1 hectare 32 aren 79 centiaren, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummers 518P2P0000 (weiland) voor een oppervlakte van 47 aren 70 centiaren, 520CP0000 (huis) voor een oppervlakte van 65 aren 60 centiaren, 520D P0000 (weiland) voor een oppervlakte van 37 aren 90 centiaren, 521H P0000 (losweg) voor een oppervlakte van 2 aren 46 centiaren, 522 K P0000 (bouwland) voor een oppervlakte van 1 hectare 30 aren 33 centiaren.

Kadastrale inkomens :

518P2 P0000: 37,00 €

520C P0000: 3.378,00 €

520D P0000: 29,00 €

521H P0000: 0,00 €

522K P0000: 95,00 €

LOT 2

GEMEENTE HERNE – 1^{STE} Afdeling – Herne

Een woonhuis, op en met grond, gelegen **Geraardsbergsesteenweg 28**, gekadastreerd volgens titels sectie C, nummer 205 F voor een oppervlakte van 59 aren 10 centiaren, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie F nummers 205P P0000 (grond) voor een oppervlakte van 57 are 75 centiare, en 205R P0000 (woning), voor een oppervlakte van 1 are 35 centiaren.

Kadastrale inkomens :

205P P0000: 42,00 €

205R P0000: 991,00 €

LOT 3

GEMEENTE HERNE – 3^{DE} Afdeling – Sint-Pieters-Kapelle

Een perceel landbouwgrond, gelegen ter plaatse genaamd *Petit Breck*, gekadastreerd volgens titel sectie B, nummer 197 voor een oppervlakte van 23 aren 60 centiaren, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 197 P0000, voor dezelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen : 14,00 €

LOT 4

GEMEENTE HERNE – 3^{DE} Afdeling – Sint-Pieters-Kapelle

Een perceel landbouwgrond, gelegen ter plaatse genaamd *Petit Breck*, langsheen de Brikstraat gekadastreerd volgens titel sectie B, nummer 291A voor een oppervlakte van 36 aren 30 centiaren, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 291A P0000, voor dezelfde oppervlakte

Kadastraal inkomen : 27,00 €

LOT 5

GEMEENTE HERNE – 3^{DE} Afdeling – Sint-Pieters-Kapelle

Een perceel landbouwgrond, gelegen ter plaatse genaamd *Breeckmeers*, gekadastreerd volgens titel sectie C, nummer 83A voor een oppervlakte van 15 aren 80 centiaren, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C, nummer 83A P0000, voor dezelfde oppervlakte

Kadastraal inkomen : 7,00 €

LOT 6

GEMEENTE HERNE – 3^{DE} Afdeling – Sint-Pieters-Kapelle

Een perceel landbouwgrond, gelegen ter plaatse genaamd *Breeckmeerschen*, gekadastreerd volgens titel sectie C, nummer 104A, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 104AP0000, voor een totale oppervlakte van 59 aren 40 centiaren.

Kadastraal inkomen : 41,00 €

LOT 7

GEMEENTE HERNE – 3^{DE} Afdeling – Sint-Pieters-Kapelle

Een perceel landbouwgrond, gelegen ter plaatse genaamd *Breeckmeerschen*, gekadastreerd volgens titel sectie C, nummer 107A, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 107AP0000, voor een totale oppervlakte van 91 aren 30 centiaren.

Kadastraal inkomen : 64,00 €

LOT 8

GEMEENTE HERNE – 3^{DE} Afdeling – Sint-Pieters-Kapelle

Een perceel landbouwgrond, gelegen ter plaatse genaamd *Breeckmeerschen*, gekadastraerd volgens titel sectie C, nummer 109A, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 109AP0000, voor een totale oppervlakte van 31 aren 10 centiaren.

Kadastraal inkomen : 18,00 €

LOT 9**GEMEENTE HERNE – 3^{DE} Afdeling – Sint-Pieters-Kapelle**

Een perceel landbouwgrond, gelegen ter plaatse genaamd *Breeckmeerschen*, gekadastraerd volgens titel sectie C, nummer 110, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 110PP0000, voor een totale oppervlakte van 38 aren 40 centiaren.

Kadastraal inkomen : 23,00 €

LOT 10**GEMEENTE EDINGEN – 3^{DE} Afdeling – Klein-Edingen**

Een gebouw, op en met grond, gelegen **Rue du Chemin de Fer 1**, gekadastraerd volgens titel sectie D nummer 105/K, voor een oppervlakte van 4 aren 19 centiaren, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie D nummer 105/K P0000 voor dezelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen: 3.502,00 €

LOT 11**STAD BRUSSEL – 16^{DE} Afdeling**

In een appartementsgebouw, gelegen **Thiriarlaan 51**, gekadastraerd volgens titel sectie G, nummer 92Q3, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie G, nummer 92K4:

- **het appartement A1 gelegen op de gelijkvloers, links, ten kadaster gekend onder perceelnummer 92K4P0006**, omvattende:
 - o in privaatieve en exclusieve eigendom:
 - op de gelijkvloers: leefruimte, vestiaire en lavabo, wc en bijgebouw aan het hoofdgebouw
 - op de benedenverdieping (enkel toegankelijk via het appartement zelf): traphal, grote kelder C9 en garage G1 dewelke enkel toegankelijk is via de oprit
 - Daarenboven het privaatief genot van de binnenkoer
 - o in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldeheid: honderdvijfenzestig / duizendsten (165/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Basisakte

Zoals dit goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Bernard Claeys, te Edingen, op 17 december 2008, overgeschreven op het 3^{de} hypotheekkantoor van Brussel, op 23 december nadien, onder formaliteit 50-T-23/12/2008-16736.

De beschrijving van de goederen 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

(...)

Hypothecaire toestand

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

Instelprijs

De instelprijs voor lot I wordt bepaald op 410.000,00 €.

De instelprijs voor lot II wordt bepaald op 200.000,00 €.

De instelprijs voor lot III wordt bepaald op 4.000,00 €.

De instelprijs voor lot IV wordt bepaald op 6.000,00 €.

De instelprijs voor lot V wordt bepaald op 3.000,00 €.

De instelprijs voor lot VI wordt bepaald op 10.000,00 €.

De instelprijs voor lot VII wordt bepaald op 15.000,00 €.

De instelprijs voor lot VIII wordt bepaald op 4.000,00 €.

De instelprijs voor lot IX wordt bepaald op 4.000,00 €.

De instelprijs voor lot X wordt bepaald op 320.000,00 €.

De instelprijs voor lot XI wordt bepaald op 100.000,00 €.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt drieduizend euro (3.000,00 €) voor lot 1. Dit betekent dat er met minstens drieduizend euro (3.000,00 €) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 3 juni 2026 om twaalf uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 11 juni 2026 om twaalf uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 24 juni 2026 om 11 uur.

Bezoeken

Het lot 1 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden :

- 13-16 mei vanaf 12u tot 14u;

- 20-27 mei en 23-30 mei vanaf 12u tot 14u;

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

Het lot 2 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden :

- 13-16 mei vanaf 12u tot 14u;

- 20-27 mei en 23-30 mei vanaf 12u tot 14u;

De loten 3 tot en met 9 kunnen vrij bezocht worden naar keuze van de kandidaat-kopers

Het lot 10 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden :

- 13-16 mei vanaf 12u tot 14u;
- 20-27 mei en 23-30 mei vanaf 12u tot 14u;

Het lot 11 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden :

- 13-16 mei vanaf 12u tot 14u;
- 20-27 mei en 23-30 mei vanaf 12u tot 14u;

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Wat betreft lot 1

Het bij deze te verkopen eigendom blijkt niet verhuurd te zijn en dus vrij van gebruik alhoewel sommige roerende goederen nog aanwezig in het goed zijn.

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.

Wat betreft lot 2

Het bij deze te verkopen eigendom blijkt niet verhuurd te zijn, doch in gebruik door Mevrouw Mia Mertens. Mevrouw Mia Mertens verbindt zich er toe om de woning te verlaten en alle roerende goederen te verhuizen, uiterlijk vier weken na de toewijzing.

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.

Wat betreft lot 3 tot en met 9

Het bij deze te verkopen eigendom blijken verpacht te zijn.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen door inning van de eventuele pachtgelden, 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 verkopers verklaren voor deze goederen reeds enkel jaren geen pachtgelden te ontvangen.

Wat betreft lot 10

Het bij deze te verkopen eigendom blijkt niet verhuurd te zijn en dus vrij van gebruik alhoewel sommige roerende goederen nog aanwezig in het goed zijn, behoudens wat betreft het appartement gelegen op de eerste verdieping hetwelk verhuurd blijkt te zijn.

De verkopers verklaren niet in het bezit te zijn van een huurgarantie, plaatsbeschrijving, en verklaren sedert meer dan drie jaar geen huurgelden meer te hebben ontvangen.

Wat betreft lot 11.

Het bij deze te verkopen eigendom blijkt niet verhuurd te zijn en dus vrij van gebruik alhoewel sommige roerende goederen nog aanwezig in het goed zijn.

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.

In het algemeen

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

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

De verkopers verklaren voor wat betreft de verhuurde of verpachte goederen, al enkele jaren geen huur- of pacht prijs meer te hebben ontvangen.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, en in elk geval voor wat betreft de loten 3 tot en met 9, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou (den) zijn.

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

Staat van het goed – Gebreken

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

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

De goederen worden verkocht met hun eventuele roerende goederen dewelke niet zullen worden weggehaald door de verkoper.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden, behoudens wat de hierna vermelde bijzondere voorwaarden.

Wat betreft lot 10:

Er werden bijzondere stedenbouwkundige voorwaarden opgenomen in de akte verleden voor notaris Ignace Claeys, te Edingen, op 13 mei 1980. De kandidaat-kopers zullen in het bezit worden gesteld van een kopie van deze akte. **Een kopie van deze akte wordt tevens aan huidig lastenkohier gehecht.**

Wat betreft lot 11:

Er werden bijzondere voorwaarden opgenomen in de akte verleden voor notarissen Jean-Pierre Leemans en Albert Snyers d'Attenhoven, te Brussel, op 14 mei 1980. Deze worden hierna letterlijk weergegeven:

“En ce qui concerne le bien sis à Bruxelles, les vendeurs font observer que l'acte reçu par le notaire Lucien Carly, le dix-neuf février mil neuf cent cinquante-trois, dont question à l'origine de propriété, contient notamment ce qui suit:

“L'acquéreur déclare avoir parfaitement connaissance des charges et conditions spéciales imposées par la Ville de Bruxelles dans l'acte du six octobre mil neuf cent quarante-trois, déclare parfaitement connaître lesdites conditions, il sera subrogé dans tous les droits et obligations relatifs à ces clauses et s'engage à les respecter comme en était tenue la venderesse. »

De kandidaat-koper(s) worden in de rechten en plichten van de verkopers gesteld, in zoverre deze bijzondere voorwaarden nog van toepassing zijn.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom wat betreft het lot 11

a. Statuten van mede-eigendom

Het gebouw waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, wordt beheerst door de bepalingen opgenomen in de statuten van mede-eigendom inhoudende het reglement van

mede-eigendom, en diens eventuele wijzigingen, waarvan sprake hiervoor, alsmede door het reglement van interne orde voor zover dit bestaat.

De statuten van mede-eigendom, zijn eventuele wijzigingen, en in voorkomend geval, het reglement van interne orde evenals de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er kennis van te hebben genomen en indien dit niet het geval zou zijn, verzaakt de koper aan alle verhalen tegenover de verkoper wat betreft de verplichtingen die voortvloeien uit deze statuten van mede-eigendom, reglementen en de beslissingen zonder afbreuk te doen aan wat hierna wordt voorzien met betrekking tot de bijdrage aan de buitengewone lasten.

De kandidaat-koper zal een exemplaar van voornoemde documenten ontvangen tijdens de biedperiode.

b. Inlichtingen

De verkoper verklaart dat de mede-eigendom niet georganiseerd is en dat er geen syndicus werd aangesteld, geen reservekapitaal werd aangelegd, noch een werkkapitaal, en dat geen enkele algemene vergadering werd gehouden sedert de oprichting sedert oprichting van de mede-eigendom.

De instrumenterende notaris heeft zich daarom niet kunnen conformeren aan artikel 3.94, §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, in overeenstemming met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, elke mede-eigenaar het recht heeft om een verzoek in te dienen bij de bevoegde rechter teneinde over te gaan tot de aanstelling van een syndicus.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten:

- geen gerechtelijke procedure aanhangig is waarbij de vereniging van mede-eigenaars is betrokken. De vereniging van mede-eigenaars tot op vandaag geen lening heeft aangegaan voor de in de gemeenschappelijke delen gerealiseerde weken.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, geen gemeenschappelijke stookolietank bevindt en dat de verwarming individueel is.

c. Gemeenschappelijke lasten - reservekapitaal - geschillen

Gewone lasten en provisie voor het werkkapitaal

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag van ingetreding van de gemeenschappelijke delen, pro rata temporis, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening of door de partijen in onderling akkoord.

Buitengewone lasten en provisie voor het reservekapitaal

Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek zal de koper volgende kosten dragen:

- * het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

- * de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamvandaag waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

- * de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

* de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De bedragen sub 1. tot 4. worden gedragen door de koper voor zover zij blijken uit de notulen of documenten die hem door de syndicus of de verkoper werden meegedeeld vóór de ondertekening van deze overeenkomst. Indien deze notulen of documenten niet werden meegedeeld, blijven deze bedragen ten laste van de verkoper.

Eigendom van het reservekapitaal

Partijen verklaren dat er geen reservekapitaal bestaat.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de vaste datum van de eigendomsoverdracht ten gevolge een procedure opgestart vóór deze datum, blijven toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot enige vergoeding aan de verkoper.

Voorrecht van de vereniging van de mede-eigenaars

De verkoper verklaart te weten dat hij gehouden is om de koper te vrijwaren tegen alle risico's van verdringing of uitzetting. Partijen verklaren weet te hebben van de mogelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld door artikel 27, 7° Hypotheekwet te laten gelden, om de betaling van de lasten van het lopende- en van de vorige boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart onder zijn eigen verantwoordelijkheid dat geen syndicus werd genoemd.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij niet verschuldigd is van enige achterstallen.

Administratieve bepalingen – LOTEN 1 tot en met 9 in Vlaanderen gelegen.

1. Stedenbouw

1. Algemeenheden

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, erkent de koper ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid en het nut om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, edm) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

De notaris deelt mee dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

2. Brief van de gemeente

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Codex dat, zoals blijkt uit 1° een inlichtingenformulier ontvangen van de gemeente Herne op 2 maart 2026 (percelen 83A – 110 – 109A – 104A – 107A), 27 februari 2026 (percelen 522K – 291A – 205 – 197 – 520D – 520C – 521H – 518P2 – 205R), en 2° de verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift:

- de gemeente Herne beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister en dat bijgevolg het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in voormeld artikel 5.2.1. werd afgeleverd door de bevoegde overheid;

De koper erkent volstreekte kennis te hebben van de inhoud ervan en bevestigt er een kopie van ontvangen te hebben.

- voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

Wat betreft lot II:

- *Bouwen van een autobergplaats, vergund op 25/11/1980 (dossier 1980/0057)*
- de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister de volgende is : woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied
- er met betrekking tot het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Codex noch enige beslissing werd gewezen.
- er voor voorschreven goed geen voorkooprecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex, noch een voorkooprecht vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- er voor voorschreven goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
- het onroerend goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- het onroerend goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

De instrumenterende notaris vestigt evenwel de aandacht van de partijen, en in het bijzonder van de koper op de artikelen 5.2.5. (verplichting tot informatieverstrekking met betrekking tot de verkoopsovereenkomst), 6.1.1. eerste alinea 4° (strafsancties) en 6.3.1. (vernietiging titel) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Uit de inlichtingen blijkt voorts dat perceelnummer 83A belast is met een erfdiensbaarheid van openbaar nut, met name een voet-en jaagpad (voetweg 101).

Uit de inlichtingen blijkt voorts dat perceelnummer 104A belast is met een erfdiensbaarheid van openbaar nut, met name een voet-en jaagpad (voetweg 52 en 101).

3. Zonevreemde constructies

De koper erkent door de notaris te zijn geweest op de gevolgen van zonevreemde constructies en, voorafgaandelijk dezer, de tekst van de artikelen 4.4.10 tot 4.4.23 van de Codex te hebben ontvangen.

4. Integraal waterbeleid- WaterparagraafWat betreft lot 1

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be op 24 juni 2025, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

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

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

518P2 P0000: D

520C P0000: A

520D P0000: B

521H P0000: A

522K P0000: A

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

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Wat betreft lot 2

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be op 24 juni 2025, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

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

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

205P P0000: A

205R P0000: A

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

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

Wat betreft lot 3 tot en met 9

Op basis van de opzoeking gedaan via www.waterinfo.be op 24 juni 2025, verklaart de notaris, overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

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

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

197 P0000: D

291A P0000: C

83A P0000: D

104AP0000: D

107AP0000: D

109AP0000: D

110PP0000: B

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

5. Bosdecreet – Duindecreet

Partijen verklaren dat bij hun weten het goed niet valt onder toepassing van het Bosdecreet van dertien juni negentienhonderd zesennegentig en niet gelegen is in een beschermd duingebied of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

6. Onteigening – Klassering – Rooilijn - Inneming

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

7. Onroerend erfgoed – Beschermd onroerend goed

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

8. Onroerend erfgoed – Opname onroerend goed in vastgestelde inventaris

De verkoper verklaart dat het verkochtegoed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

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

9. Bestaande toestand

In aanvulling van de hierboven gedane verklaringen aangaande de vergunningen, verzekert de verkoper de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als woning wat betreft loten 1 en 2, en landbouwgronden wat betreft loten 3 tot en met 9. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat bovenbeschreven goed niet het voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

10. Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed, **behoudens het goed gelegen te Patriotsesteenweg 64**, niet opgenomen is :

- in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen conform art. 2.2.6 van het decreet op het grond- en pandenbeleid;
- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in art. 3, § 1 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten;
- op de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996);
- op de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (art. 28, § 1 decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996).

De verkoper verklaart dat de woning gelegen te Herne, Edingssteenweg 64 onderworpen is aan een leegstandsheffing.

11. Huisvesting – Recht van wederinkoop

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

gelden.

2. Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard met uitzondering van het voorkooprecht van de pachter voor wat betreft de loten 3 tot en met 9. Dit voorkooprecht zal overeenkomstig artikel 60 van het pachtdecreet worden aangeboden.

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

3. Beheer van verontreinigde bodems

a) De partijen erkennen door de instrumenterende notaris ingelicht te zijn geweest nopens de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming "Bodemdecreet" en het uitvoeringsbesluit van 14 december 2007 "VLAREBO".

De notaris heeft hen ingelicht omtrent de draagwijdte van dit decreet met betrekking tot de eventuele sanering, de verantwoordelijkheid en de informatieverplichting van de partijen.

b) De verkoper verklaart niet te weten dat, op de grond voorwerp van onderhavige akte, inrichtingen gevestigd zijn of waren, noch activiteiten worden of werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed dat het bij zijn weten niet verontreinigd is in de zin van het decreet.

c) De verkoper verklaart, voor de ondertekening van onderhavige notariële akte, de inhoud van de bodemattesten zoals afgeleverd overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet door OVAM op 23 januari 2025 te hebben meegedeeld aan de koper.

De inhoud van deze bodemattesten luidt letterlijk als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra informatie

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten

die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

d) Overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet, bevestigt ondergetekende notaris dat alle bepalingen van “ Hoofdstuk VIII – titel III : overdrachten” van het Bodemdecreet nageleefd werden.

De instrumenterende notaris vestigt echter de aandacht van de koper op het feit:

- dat dit geen waarborg biedt wat betreft de feitelijke zuiverheidsgraad van de overgedragen grond of wat betreft reële afwezigheid van grondvervuiling;
- dat dit niet belet dat de bepalingen met betrekking tot het gebruik van uitgegraven bodem (“Grondverzet”, Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet) volledig van toepassing blijven.

Stookolietank

De verkopers verklaren dat er naar hun weten geen stookolietank in het goed bevindt.

Administratieve bepalingen – LOT X in Wallonië gelegen.

1. Stedenbouw

1.1 Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper verklaart de koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaand op deze dag alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Bovendien wordt herinnerd:

- dat ieder onroerend goed wordt beheerd door bepalingen uit het publiek recht onroerend goed (stedenbouw, milieu, EPB...) die het administratief statuut vormen van onroerende goederen, waaronder:

- * het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling hierna het 'CODT' genoemd, dat online beschikbaar is op de site van de DGO-4 in zijn informele coördinatie;

- * het Decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunningen, hierna het 'D.P.E' genoemd;

- * het Decreet van 5 februari 2005 betreffende de handelsvestigingen, hierna het 'D.I.C.' genoemd;

- * het Decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestaties van gebouwen.

- dat geen enkele van de handelingen en werken vermeld in artikels D.IV.1 en D.IV.4 van het CODT op het onroerend goed kan worden uitgevoerd zolang de stedenbouwkundige vergunning niet werd verkregen.

- dat er regelgevingen bestaan betreffende de vervaldatum van de vergunning.

- dat het bestaan van een stedenbouwkundig certificaat geen vrijstelling biedt van de vraag en verkrijging van de vereiste vergunning.

1.2 Inlichtingen

Overeenkomstig de bepalingen in artikels D.IV.99, D.IV.100 en D.IV.105 van het CODT verklaart de verkoper, namelijk op basis van een gerichte brief opgesteld door de Gemeente Edingen op 18 februari 2025, dat:

1.2.1 Gewestelijke ruimtelijke ontwikkelingsplan

- het goed zich in het gewestplan van Ath-Lessines-Enghien in woonzone bevindt.

1.2.2 Regionale gids voor stedenbouw

Het goed is niet onderworpen aan de toepassing van de regionale regelgevingen van stedenbouw in de Regionale Gids van stedenbouw vermeld in artikel D.III.1 en

volgende van het CODT (zijnde de regelgeving betreffende thermische isolatie en ventilatie van gebouwen, algemene regelgeving voor bouwwerken betreffende de toegankelijkheid en het gebruik van ruimtes en gebouwen of onderdelen van gebouwen open voor publiek of voor collectief gebruik door personen met beperkte mobiliteit, algemene regelgeving van stedenbouw betreffende publicitaire opschriften en apparatuur);

1.2.3 Ruimtelijke stedenbouw en bescherming van het patrimonium

Het goed is niet:

- gelegen binnen een van de perimeters vermeld in artikels D.V.1 (heraan te leggen sites), D.V.13 (stedenbouwkundige vernieuwing) of D.V.14 (stedenbouwkundige renovatie) van het CODT;
- onderworpen aan het verkooprecht vermeld in artikels D.VI.17 en D.IV.19 van het CODT en is niet hernomen binnen de beperkingen van een onteigeningsplan;
- ingeschreven op de beschermingslijst vermeld in artikel 193 van het Waalse Wetboek van Patrimonium (WWP);
- geklasseerd op grond van artikel 196 van het WWP of vermeld in een lopende klasseringsprocedure;
- gelegen in een beschermingszone vermeld in artikel 209 van het WWP;
- gelokaliseerd in een site opgenomen in de inventaris van archeologische sites vermeld in artikel 233 van het WWP.

1.2.4 Perimeter voor kwetsbare zones

- De verkoper heeft geen weet dat het goed is opgenomen binnen een van de perimeters vermeld in artikel D.IV.57 van het WWP (natuurreservaat, bosreservaat, Natura 2000 enz.).

De verkoper heeft geen weet dat het goed wordt blootgesteld aan een aanzienlijk natuurlijk risico of geotechnische druk zoals afschuivende rotsblokken van een wand, grondverschuiving, karst, mijnverzakkingen, verzakkingen door mijnwerken, ontginning van ijzer of ondergrondse holtes of het seismisch risico.

- Er wordt herinnerd dat naar aanleiding van artikel D.IV.57 van het CODT (voorheen artikel 136 van het Waalse CWATUP), de nabijheid van een Seveso-gebouw, krachtens het 'SEVESO'-decreet, niet enkel de levering van een nieuwe stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning ernstig kan conditioneren en zelfs hypothekeren, maar ook, uitzonderlijk, de invloeden kan bederven verbonden aan deze die, in voorkomend geval, voordien werden geleverd.

De verkoper verklaart dat naar zijn weten het hiervoor beschreven goed #zich niet in een dergelijke zone bevindt.

1.2.5 Wegvoorzieningen

- Het goed bevindt zich langs een straat die voorzien is van een waterzuiveringssysteem voor afvalwater (riolering), en is niet opgenomen in een collectieve zuiveringszone in het plan voor afvalverwerking door een hydrografisch onderbekken;
- Het goed is voorzien van een toegang tot een voldoende uitgerust stratensysteem op het gebied van water, elektriciteit, met een stevige bekleding en voldoende groot, rekening houdende met de toestand ter plaatse;

1.2.6 Vergunningen of certificaten

Het goed beschikt niet over een verkavelingsvergunning, stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundige vergunning van gegroepeerde constructies, noch over

een bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning sinds 1 januari 1977, noch over een stedenbouwkundig certificaat daterend van minder dan twee jaar, met uitzondering van een vergunning afgeleverd op 24 maart 1976, en een regularisatievergunning op 9 april 1984.

2. Overstromingsgevoelige gebieden

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende verzekeringen verklaart de verkoper dat het hierin vermelde goed naar zijn weten zich niet in een zone bevindt die is afgebakend door de Waalse Regering als een risicozone voor overstromingen door rivierlopen of oppervlakkige afwatering.

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de verzekeraarvoorwaarden van de goederen in de risicozone.

De partijen erkennen de kaarten van de onderlopende gebieden te hebben kunnen raadplegen op de site: <http://geoapps.wallonie.be/inondations/#CTX=alea#BBOX>

3. Onteigening – monumenten/sites – Rooilijn - Inname

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet betrokken is bij onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen op grond van de wetgeving omtrent monumenten en sites, onderworpen aan een begrenzungsdwang, niet belast met een ondergrondse of oppervlakkige inname ten voordele van een publieke macht of derden.

4. Bestaande toestand

De verkoper verklaart dat hij geen handelingen en werken van inbreuk heeft uitgevoerd in het kader van artikel D.VII.1 van het CODT, en garandeert de koper dat de handelingen en werken die hij persoonlijk heeft uitgevoerd op de werken conform de stedenbouwkundige voorschriften werden uitgevoerd. De verkoper verklaart bovendien dat, naar zijn weten, het goed niet zijn aangetast, door een derde partij, door een onregelmatige handeling of werk. De verkoper verklaart bovendien dat naar zijn weten en zonder dat er bijkomende onderzoeken vereist zijn het goed niet beschikt over werken die onderworpen zijn aan vergunningen, sinds hij het juridisch beheer hiervan heeft verworven.

Er wordt herinnerd dat het behoud van de werken uitgevoerd zonder de vereiste vergunning of met schending van deze vergunning wordt vermeld in het voorgenoemde artikel D.VII.1 en een stedenbouwkundige overtreding vormt, onder voorbehoud van de toepassing van het amnestie- en verjaringstelsel bedoeld door artikel D.VII.1erbis. CoDT. De verkoper verklaart dat het goed momenteel wordt gebruikt als woning.

Hij verklaart dat dit gebruik naar zijn weten regelmatig is en dat er hieromtrent geen enkele betwisting is. De verkoper doet geen enkele belofte op het gebied van de bestemming die de koper aan het goed zou willen toeschrijven, terwijl deze laatste dit als een persoonlijke zaak beschouwt zonder procedure tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed niet beschikt over een stedenbouwkundige vergunning of certificaat, hetgeen laat vermoeden dat de mogelijkheid om er handelingen of werken, vermeld door de toepasselijke regionale wetgevingen, uit te voeren of te onderhouden onbestaand is, en dat hij geen enkele belofte doet omtrent de mogelijkheid om op het goed geen enkele handeling of werk vermeld in de genaamde wetgevingen uit te voeren of te onderhouden.

5. Waalse waarnemingscentrum voor onroerende goederen

In kennis gesteld van de bepalingen betreffende het Waalse waarnemingscentrum voor onroerende goederen opgenomen in het Waalse Wetboek voor Landbouw, en meer bepaald van de verplichting, voor de notaris, om aan het genaamde waarnemingscentrum elke verkoop van 'landbouwpercelen' of van 'landbouwgebouwen' te vermelden,

verklaren de partijen, al dan niet in kennis gesteld door de notaris van het effectieve en deze gebruik van de verkochte goederen en van hun ligging in de landbouwzone, of al dan niet van hun inschrijving in het SiGeC, dat het verkochte goed zich zelfs niet gedeeltelijk in een landbouwzone bevindt, niet is ingeschreven in het SIGEC sinds minstens 5 jaar en geen enkele landbouwactiviteit momenteel wordt uitgeoefend op of in de verkochte goederen. Ten gevolge waarvan niet zal worden overgegaan tot de kennisgeving van deze verkoop aan het Waarnemingscentrum voor onroerende goederen door de notaris.

6. Waalse Wooncode

De partijen verklaren dat hun aandacht gevestigd werd op de bepalingen van de Waalse Wooncode en in het bijzonder:

* op de verplichting om het verkochte goed uit te rusten met door BOSEC gecertificeerde rookmelders in perfecte werkstaat (minstens één per verdieping, twee per verdieping met een oppervlakte groter dan 80 m², bij voorrang in de inkomhallen, nachthallen en gangen);

* op de vereiste van een verhuurvergunning voor bepaalde categorieën van woningen;

alsmede op de toepasselijke sancties ingeval van miskenning van deze bepalingen en meerbepaald op de aan de overheid toegekende mogelijkheid om bewaarmaatregelen op te leggen of de uitvoering van werken te bevelen of om eentoevangsverbod op te leggen of om de desbetreffende woning onbewoonbaar te verklaren.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed niet is voorzien met rookmelders overeenkomstig de wettelijke bepalingen. De koper zal er zijn eigen zaak van maken om het goed met de vereiste detectoren uit te rusten en dit ter volledige ontlasting van de verkoper.

De verkoper verklaart dat het goed:

* niet het voorwerp maakt van een proces-verbaal waaruit blijkt dat het goed als onbewoond in de zin van het Waalse Wooncode;

* niet in beheer wordt genomen door een onroerend operator;

* niet het voorwerp maakt van een vordering tot stopzetting door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

7. Verdeling – Verkaveling

Voormeld perceel grond heeft, onder grotere oppervlakte, voorwerp uitgemaakt van een verkavelingsvergunning voor groepsbebouwing, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Enghien op 5 mei 1964, waarvan de voorwaarden werden opgenomen in de akte verleden voor notaris Claeys, op 15 september 1970, en werden herhaald in de voormelde akte verleden op 13 mei 1980 verleden voor notaris Ignace Claeys, te Enghien. Voormelde akte van 13 mei 1980 wordt hier aangehecht.

8. Voorkooprechten – Toelating

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

De verkoper verklaart bovendien geen lening te zijn aangegaan bij de Woningfonds of bij een andere sociaal leningmaatschappij.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of decretale voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is.

9. Milieu – bodembeheer

9.1 Milieuvergunning

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning (vroeger exploitatievergunning) noch een inrichting van klasse 3 omvat, zodat artikel 60 van het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning niet moet toegepast worden noch moet worden gemeld bij deze.

9.2 Bodembeheer

A. Beschikbare informatie

Uit het conform uittreksel van de Databank van de Bodemtoestand, gedateerd 20 januari 2025 blijkt het volgende : « *Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols* »

De koper zal een kopie van dit attest ontvangen via de website biddit.be.

B. Verklaring van afwezigheid van verplichtingen

De verkoper bevestigt voor zover als nodig dat hij niet verantwoordelijk is van enige verplichtingen in de zin van artikel 2.39° van het Decreet van 1 maart 2018 betreffend het bodembeheer en sanering – hierna « Waalse Bodemdecreet » -, met andere woorden verschuldigd van een of meer verplichting(en) bedoeld door artikel 19, 1ste lid van voormelde Decreet.

C. Verklaring van bestemming

Op vraag van de notaris, verklaart de koper/overnemer dat hij volgende bestemming hoort te geven aan het pand : Residentieel

Noch de verkoper, noch de koper wensen zich vrijwillig te onderwerpen aan de verbintenissen bedoeld door artikel 19 van het Waalse Bodemdecreet. Partijen erkennen formeel te zijn gewaarschuwd omtrent het risico gelinkt tot deze beslissing en van het anti-fraude systeem bedoeld door artikel 31, §6 in fine van het Waalse Bodemdecreet. Partijen bevestigen eveneens voor zover als nodig dat er geen aanwijzing van fraude bestaat.

D. Infomatie - verklaring van de verkoper

De verkoper verklaart dat hij over geen andere informatie beschikt, die het inhoud van het conform uittreksel zou kunnen beïnvloeden. De verkoper / overdrager verklaart bovendien :

- geen akte of geen activiteit te hebben uitgevoerd of laten uitvoeren, die een bodemverontreiniging zou hebben kunnen veroorzaken, of die overenigbaar is met de huidige of toekomstige bestemming van het pand ;
- geen weet te hebben van het bestaan of het voeren op het pand, op heden of in het verleden, van een instelling of een activiteit opgenomen in de lijst van de activiteiten die een bodemverontreiniging kunnen veroorzaken ;
- dat naar zijn kennis en na jaren van ongestoorde bezit, er geen hinder bestaat dat het pand bestemd wordt tot woning.

9.3 Stookolietank

De verkopers verklaren dat er naar hun weten geen stookolietank in het goed bevindt.

Administratieve bepalingen betreffende lot XI – in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gelegen

Algemeen

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de mogelijkheid om, voorafgaand aan het sluiten van de verkoop, persoonlijk alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed en zijn omgeving.

Bovendien, wordt door de notaris de aandacht van de koper in het bijzonder gevestigd, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden

afgeleverde vergunningen, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de toepasselijke regionale wetgeving, alsook op het belang en de noodzaak om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, dienst waar de koper voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk aan het goed werd uitgevoerd in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

Beknopte beschrijving

Partijen verklaren ingelicht te zijn van de verplichting van de verkoper om een beknopte beschrijving van het verkochte te verschaffen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige inlichtingen, zoals het in werkelijkheid bestaat.

Om deze plicht te vervullen, verklaart de verkoper de beschrijving te hebben opgesteld. Deze beschrijving werd ter kennis van de koper gebracht, die dit erkent: beide partijen bevestigen dat voormelde beschrijving met de werkelijkheid overeenstemt.

De koper verklaart in dat opzicht ingelicht te zijn dat het hem toekomt om actief de conformiteit van deze beschrijving te controleren ten opzichte van de wettige stedenbouwkundige toestand van het goed, zonder aantasting van de verantwoordelijkheid van de verkoper.

Bestaande toestand

De verkoper verzekert de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken aan het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als **handelhuis**, zoals blijkt uit de beknopte beschrijving waarvan hierboven sprake. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Met uitzondering van wat hieronder wordt vermeld, verklaart de verkoper dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige verklaring waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bedoeld in artikel 98 § 1 en 205/1 van het BWRO te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Stedenbouwkundige inlichtingen

Overeenkomstig de artikelen 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft de instrumenterende notaris aan de Stad Brussel gevraagd, op basis van het formulier en de bijlagen vereist door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen, om hem de stedenbouwkundige inlichtingen af te leveren die van toepassing zijn op het goed.

Het antwoord van de Stad Brussel, van 28 februari 2025 daaropvolgend, bepaalt letterlijk het volgende:

"A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- *Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par les arrêtés du 20 mars 2008, 16 juillet 2010, 22 décembre 2010 et 2 mai 2013 :*

0 En zone d'habitation à prédominance résidentielle (voir aussi la carte des bureaux admissibles)*

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS et du PAD sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant: www.brugis.be leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise :

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),*
- *Les prescriptions du PRAS précité ;*
- * *Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;*
- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998 ;*
- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000 ;*
- *Les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;*
- *Les prescriptions du règlement sur les trottoirs du 20/12/1963 ;*
- *Le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication. (Conseil communal du 24/09/2007) ;*
- *Les recommandations relatives à la division d'un logement unifamilial (Conseil communal du 09/10/2008) ;*
- *Les recommandations relatives aux logements pour étudiants (Collège du 17/06/2021) ;*
- *Les recommandations relatives au coliving (Collège du 17/06/2021) ;*
- *L'ordonnance relative à l'hébergement touristique (Arrêté du Gouvernement du 24/03/2016) ;*
- *Les recommandations relatives aux intérieurs d'ilot Laekenois (Collège du 22/06/2023) ;*

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

Nihil

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

Nihil

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

Nihil

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

Nihil

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

A ce jour, l'administration communale a connaissance que :

- Les voiries le long desquelles se situe le bien ont fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 15/04/1931 ;

8°) Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;

- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua ;

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés : Nihil

- *Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :*

Réf. : TP 70110 (B211/1955) Délivré le 01/09/1955

Objet : construction d'un immeuble de deux étages

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (commune ou Région).

2*) En ce qui concerne la destination urbanistique, la ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(1) de ce bien :

Ce permis autorise :

- *Sous-sol : emplacements de stationnement
local technique locaux de stockage attendant aux 2 commerces du rez-de-chaussée*
- *Rez-de-chaussée : 2 commerces avec 1 logement pour chaque commerce*
- *1er étage: 2 appartements 1 chambre*
- *2^{ème} étage: 1 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambres*

3*) En ce qui concerne les constats d'infraction

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

(...) »

De koper verklaart toelichting van deze inlichtingen te hebben gekregen, evenals een kopie van het antwoord van de Gemeente en de bondige beschrijving van het goed die bij deze aanvraag gevoegd werd en door voornoemd Besluit vastgesteld werd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige woongelegenheden in het verkochte goed.

Onteigening – klassering – rooilijn - inneming

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Verlaten, onbewoond of onafgewerkt gebouw

De verkoper bevestigt dat hem geen enkele notificatie werd gestuurd door de gemeentelijke administratie meldend dat het goed gedeeltelijk of geheel verlaten of onbewoond zou zijn of onafgewerkt.

Brusselse Huisvestingscode

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode welke kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting) oplegt voor de terbeschikkingstelling van een woning.

Desaangaande verklaart de verkoper dat:

- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht;
- het verkochte goed niet getroffen is door een huurverbod noch door een administratieve boete wegens het niet respecteren van bovenstaande kwaliteitsregels;
- het verkochte goed niet werd uitgerust met een, door een erkend organisme gewaarborgde, rookmelder in de evacuatiezones van de woning;
- geen conformiteitscontroleattest werd uitgereikt door de Gewestelijke Inspectiedienst;
- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal van vaststelling van "leegstaande woning".

- Voorkooprechten

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

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

Uit opzoeking op de site BruGIS blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is binnen de grenzen van een aan het voorkooprecht onderhevige perimeter zoals vermeld in het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening.

- Milieu - Bodembeheer

Vergunning

De verkoper verklaart bij deze dat het goed, voorwerp van deze verkoop, bij zijn weten, niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning en dat er in het verkochte goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend welke opgenomen is in de lijst van activiteiten welke zulke vergunning inhouden (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 maart 1999).

Ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems van 5 maart 2009

De partijen werden in kennis gesteld van de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 inzake het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, die onder andere de verkoper van een onroerend goed verplichten om voorafgaand een bodemattest van Leefmilieu Brussel aan de koper te overhandigen.

De partijen dienen rekening te houden met de sancties vermeld in artikel 75 en 78 van de Ordonnantie voor situaties waarbij de verplichtingen vermeld in de Ordonnantie niet worden nageleefd.

- Situering van het goed - bodemattest

De koper erkent in kennis te zijn gesteld van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel op datum van 3 april 2026, met daarin alle details van de inventaris van de bodemtoestand inzake het verkochte perceel grond.

Dit attest schrijft het volgende voor:

"La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol"

De koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van het bodemattest.

- Bijkomende inlichtingen

De verkoper verklaart dat hij niet over bijkomende inlichtingen beschikt die de inhoud van dit bodemattest zouden kunnen veranderen en verduidelijkt dat, na kennis te hebben genomen van de lijst van risicoactiviteiten in het kader van de Ordonnantie, er naar zijn weten geen enkele activiteit wordt/werd uitgeoefend op het perceel grond vermeld in deze overeenkomsten.

**ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT – POSTINTERVENTIEDOSSIER –
ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

Energieprestatiecertificaat

Betreffende lot 1

Een energieprestatiecertificaat (EPC) met certificaatnummer 20210621-0002431960-RES-1 en met betrekking tot het hierbij verkochte goed, werd opgesteld door de heer Vincent Eeckhout op 21 juni 2021. Dit certificaat vermeldt volgende informatie met betrekking tot het goed :

- energiescore : F

- jaarlijkse uitstoot van CO2 : 588

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekarakteristieken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het

certificaat te wijzigen.

Het origineel (in PDF-vorm) van het certificaat zal aan de koper worden overhandigd.

Betreffende lot 2

Ingevolge de weigering door de gebruiker om toegang te verschaffen aan de deskundige die door ondergetekende notaris aangesteld werd met het oog op het opstellen van een energieprestatiecertificaat, kan geen certificaat afgeleverd worden. Overeenkomstig artikel 28 van het Decreet van het Vlaams Parlement van 22 december 2006 zijn de sancties voorzien door artikel 28 van dit decreet toepasselijk op de gebruiker van het gebouw. De koper kan evenwel de naleving van de voorwaarde van deze verkoping, niet afhankelijk stellen van de aflevering van enig certificaat dienaangaande, en zal zijn verhaal enkel kunnen richten tegen de gebruiker die in gebreke is gebleven toegang te verschaffen aan de deskundige.

De notaris zal het Vlaams Energieagentschap op de hoogte brengen van de overdracht zonder aflevering van een energieprestatiecertificaat.

Betreffende lot 10

De energieprestatiecertificaten residentiële gebouwen met certificaatnummers 20210618008648 (gelijkvloers), 20210618008717 (eerste verdieping), werd opgemaakt met betrekking tot de woning, voorwerp van deze verkoop, door energiedeskundige Certinergie op 18 juni 2021.

De “indicatoren van de energetische prestatie” zijn de volgende:

Energetische klasse	F (gelijkvloers) – D (eerste verdieping) – D (tweede verdieping) – F (derde verdieping)
Totale theoretische verbruik van primaire energie, uitgedrukt in kWh per jaar	49.215 (gelijkvloers) – 38.652 (eerste verdieping) - 38.652 (tweede verdieping) – 19.429 (derde verdieping)
Specifieke verbruik van primaire energie, uitgedrukt in kWh/m per jaar	475 (gelijkvloers) – 327 (eerste verdieping) – 327 (tweede verdieping) – 474 (derde verdieping)

Het origineel (in PDF-vorm) zal bij de ondertekening van de authentieke akte overhandigd worden.

Betreffende lot 11

Een energieprestatiecertificaat (EPC) met certificaatnummer 20210618-0000591076-01-6 en met betrekking tot het hierbij verkochte goed, werd opgesteld door de heer Audric Chapelle op 18 juni 2021. Dit certificaat vermeldt volgende informatie met betrekking tot het goed :

- energiescore : G

- jaarlijkse uitstoot van CO₂ : >345

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekenmerken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het certificaat te wijzigen.

Het origineel (in PDF-vorm) van het certificaat zal aan de koper worden overhandigd.

Postinterventiedossier

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

*Controle van de elektrische installatie*Wat betreft loten 1, 10 en 11

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De koper erkent dat er geen controleonderzoek dient te worden uitgevoerd in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, aangezien de elektrische installatie volledig gerenoveerd dient te worden. De koper verklaart ingelicht te zijn geweest omtrent zijn verplichting de Algemene Directie van Energie, afdeling Infrastructuur (North Gate III, Koning Albert-II laan 16, 1000 Brussel) er schriftelijk op de hoogte van stellen. Hij verklaart eveneens op de hoogte te zijn dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik kan worden genomen na het opstellen van een proces-verbaal van een positief controleonderzoek door een erkend organisme.

Wat betreft lot 2

De toewijzeling wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren in de zin van artikel 276 bis van dit reglement wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op 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 keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

*Asbestattest*Wat betreft lot 1

Op het goed bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór het jaar tweeduizend en één zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20230509-000182.000, op 9 mei 2023.

De verkoper en de koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van onderhavige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie werd vastgesteld :

- 6 asbestmaterialen ;
- 0 beperking ;
- 0 uitsluitingen.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 1 Asbestmaterialen Dringend verwijderen ;
- 1 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen ;
- 3 Asbestmaterialen Verwijderen ;
- 0 Asbestmateriaal Maatregelen nemen ;
- 1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren.”.

De verkoper 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 asbestinventarisatetest 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 asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, met uitzondering van deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Wat betreft lot 2

Op het goed bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór het jaar tweeduizend en één zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20260105-000042.000, op 5 januari 2026.

De verkoper en de koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van onderhavige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Asbestveilig (maar niet asbestvrij)

Tijdens de inspectie werd vastgesteld :

- 1 asbestmateriaal ;
- 8 beperking ;
- 0 uitsluitingen.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen ;
- 0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen ;
- 0 Asbestmaterialen Verwijderen ;
- 0 Asbestmateriaal Maatregelen nemen ;
- 1 Asbestmateriaal Zorgvuldig beheren.”.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Ondergetekende notaris meldt uitdrukkelijk dat de heer Geert Van Droogenbroeck, opsteller van voormeld attest, geen toegang heeft gekregen tot de woning, zodat het asbestattest voor lot 2 zich enkel beperkt tot de zichtbare delen vanop de straat en de buitenschil van de woning. Er kan bijgevolg geen garantie gegeven worden voor wat betreft het asbestvrij zijn van de rest van de woning en de binnenkant ervan.

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 asbestinventarisatetest 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 asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, met uitzondering van deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**Toepassingsgebied**

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige

biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden 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, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.Algemeen

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

De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding

betalen van € 5.000 (vijf duizend euro).

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij

daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhoudenieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfnegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), 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 honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), 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 dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

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

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

- Achtentwintig procent (28,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfentachtig procent (21,85%), voor prijzen boven dertigduizend

- euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
 - Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
 - Achttien komma tien procent (18,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
 - Zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
 - Zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
 - Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
 - Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
 - Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
 - Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
 - Vijftien komma twintig procent (15,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
 - Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
 - Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
 - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Veertien komma vijftig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven

vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

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

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

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

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

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

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

- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in hervereiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 clauses van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde verval dag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clauses 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 clauses van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1° lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

D. VOLMACHT

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

1. Iedere medewerker van de geassocieerde notarissen Vroninks, Ricker, Weyts & Sacré, te Elsene

Hierna “de lasthebber” te noemen.

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

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of

betalen, alle goederen in onverdeelde laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij #geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

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

Het recht bedraagt honderd euro (€ 100,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 10 februari 2026.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Elsene, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper en mij, notaris, getekend.

+ Bijlage – Kopie akte van 13.05.1980

(Volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKLUIDENDE EXPEDITIE