

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG.

Op vierentwintig januari.

Wordt voor Ons, **Meester Melissa VYVEY**, notaris met standplaats te Halle.

Overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, en dit in uitvoering van de artikelen 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

Ten verzoeken van:

\*

Hierna genoemd “**de vervolgende schuldeiser**”.

Tegen:

\*

Hierna genoemd: “**de verkoper**”.

#### **BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED:**

##### **GEMEENTE SINT-PIETERS-LEEUV – eerste afdeling:**

Een gebouw op en met grond en met aanhorigheden, gelegen **Klein-Bijgaardenstraat 35**, gekadastraerd volgens titel sectie A nummer 71/C/3 met een oppervlakte van vier aren tweeënegentig cantiares (4a 92ca) en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer **0071C3P0000** met eenzelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderd zeventig euro (€ 570,00).

Hierna genoemd: “**het goed**”.

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

\*

##### **PRECISERING AANGAANDE HET GOED**

Uit het plaatsbezoek aan de woning blijkt het volgende:

*Eigendom bestaande uit twee gebouwen, enerzijds een gebouw aan de linkerkant van het perceel, zich bevindende op 5,8 meter van de straat.*

*Dit gebouw is enkel toegankelijk via de linkerzijde aan de achterzijde en werd volledig uitgebrouwen, deze bevindt zich aldus in Casco staat met veel inboedel.*

*Op +/- 6,4 meter achter dit gebouw bevindt zich een stockageruimte, toegankelijk via een automatische PVC poort of via een naastgelegen deur.*

*De stockageruimte omvat op heden 2 bureelruimtes aan de voorzijde, een toilet en een technisch lokaal, daarachter bevindt zich de open en ruime stockageruimte met een kleine*



mezzanine voor het stockeren van materialen.

De stockageruimte werd afgewerkt met een betonvloer, de baksteen gemetste wanden werden geschilderd.

#### **GUNSTIGE FACTOREN**

- Gunstige ligging;
- Unieke indeling met twee gebouwen en mogelijkheid tot stuk bureelruimte vooraan, afgezonderd van de werkplaats.

#### **MINDER GUNSTIGE FACTOREN**

- Totaalrenovatie is nodig voor bureelruimte;
- Dakbedekking mogelijke bureelruimte is asbesthoudend;
- Infiltraties dak atelierruimte - herstelwerken dringen zich op.

De aangegeven oppervlakten zijn louter indicatief zonder enige garantie, deze informatie wordt louter informatief meegedeeld.

#### **VOORAFGAANDELIJKE RECHTSPLEGING**

\*

#### **HYPOTHECAIRE STAAT**

**Uit een dertigjarig hypothecair getuigschrift de dato 14 januari 2025, afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid Asse, blijkt het volgende:**

#### **INSCHRIJVINGEN – OVERSCHRIJVINGEN – BEVELEN EN BESLAGEN**

##### **1) DRIE INSCHRIJVINGEN**

\*

##### **2) TWEE OVERSCHRIJVINGEN**

\*

##### **3) TWEE BEVELEN EN BESLAGEN**

\*

<b>A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN</b>
--

#### ***Instelprijs***

**De notaris heeft de instelprijs vastgesteld op tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00).**

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De mogelijkheid tot het verkrijgen van een premie wordt uitgesloten.

Eveneens wordt uitgesloten: de mogelijkheid voor de koper om een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering te koppelen aan deze aankoop.

#### ***Minimumbod***

Het minimumbod bedraagt duizend euro. Dit betekent dat er met minstens duizend euro 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 op maandag 24 maart 2025 om 14.00h.**

**De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op dinsdag 1 april 2025 om 14.00h,** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing 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 **vrijdag 4 april 2025 om 10.00h.**

#### ***Bezoeken***

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

<b>Op woensdag 12 maart 2025 tussen 15.00h en 17.00h;</b>
---

**Op zaterdag 15 maart 2025 tussen 10.00h en 12.00h;  
Op woensdag 19 maart 2025 tussen 15.00h en 17.00h;  
Op zaterdag 22 maart 2025 tussen 10.00h en 12.00h;  
Op woensdag 26 maart 2025 tussen 15.00h en 17.00h;  
Op zaterdag 29 maart 2025 tussen 10.00h en 12.00h.**

tweede blad

De notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat gedurende deze bezoeken het goed vrij toegankelijk zal zijn en zij geen afspraak dienen te maken om het goed te bezoeken. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te laten en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

De bezoeken zullen in de publiciteit vermeld worden.

Het platform van het Notarishuis Zuidwest-Vlaams-Brabant zal instaan voor deze bezoeken.

In geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de notaris gemachtigd deze clausule te doen eerbiedigen, indien nodig met behulp van de macht.

*De liefhebbers die het goed willen bezichtigen handelen op eigen risico en dit zonder verhaal tegen verzoeker, of tegen de notaris en haar gemachtigde.*

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot – Gebruik**

Het goed is op heden vrij van huur of pacht.

Op 7 januari 2025 liet de gemeente Sint-Pieters-Leeuw weten dat er geen personen op het adres van het goed zijn ingeschreven in het bevolkingsregister.

Op 13 januari 2025 liet het kantoor Rechtszekerheid Asse weten kennis te hebben van een geregistreerde huurovereenkomst, afgesloten op 26 juli 2010 en lopende tot 31 augustus 2019.

Er zijn er geen geregistreerde huurovereenkomsten gekend die op heden nog lopende zijn.

De kopers zullen vanaf de dag dat de verkoop definitief is geworden de eigendom hebben van voormeld goed, alsmede het genot doch dit alles enkel vanaf de volledige betaling van de koopprijs en kosten, uiterlijk binnen de 6 weken na datum van de definitieve toewijzing.

De koper zal voor de voormelde datum van ingenottreding het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk kunnen afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

**De kopers zullen zelf het initiatief tot uitzetting van de vervolgte schuldenaar moeten nemen, op hun eigen kosten en risico's en zonder tussenkomst van de schuldeisers, noch verhaal tegen hen.**

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.

#### **Staat van het goed – Gebreken**

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

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



Er wordt dienaangaande verwezen naar de precisering opgenomen in deze akte onderaan de beschrijving van het onroerend goed.

### **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 erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de eigendomstitel van de verkoper, zijnde de akte verleden voor notaris \*, destijds te \*, op \*.

**In deze eigendomstitel wordt geen melding gemaakt van bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden.**

In de stedenbouwkundige info wordt geen melding gedaan van erfdienstbaarheden van openbaar nut.

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

### **Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

### **Verzekeringpolis**

De koper is in elk geval vanaf de eigendomsoverdracht volledig zelf verantwoordelijk en staat vanaf dan zelf in voor alle risico's, verbonden aan het aangekocht eigendom, waaronder brand, bliksemingslag, ontploffing, vandalisme, inbraak enzovoort.

Er kan geen enkele garantie worden gegeven omtrent het gegeven of het goed heden is verzekerd tegen brand en aanverwante risico's noch desgevallend omtrent de verzekerde waarde.

### **Water – gas – elektriciteit**

De koper is verplicht alle bestaande contracten betreffende gas-, water- en elektriciteitsvoorziening of enige andere distributiedienst over te nemen. Hij stelt de betrokken diensten op de hoogte van zijn aankoop.

De tellers, meters, leidingen en andere toestellen die in het goed geplaatst zijn en die aan derden toebehoren maken geen deel uit van deze verkoop.

### Hypothecaire toestand

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

### Overdracht van risico's – verzekeringen

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

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

Evenwel zie de precisering hiervoor omtrent het feit dat er geen zekerheid kan worden gegeven omtrent het feit of het goed op heden al dan niet verzekerd is.

### 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.

De koper zal met andere woorden zijn aandeel in de onroerende voorheffing, pro rata temporis berekend, dienen te betalen. Dit bedrag zal aan de koper worden meegedeeld door de notaris en zal samen met de prijs dienen te worden betaald (zie hierna).

## ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

### STEDENBOUW

1/ De koper zal zich moeten schikken naar alle stedenbouwkundige voorschriften en anderen, uitgevaardigd of nog uit te vaardigen door de bevoegde overheden en waar de koper zijn persoonlijke zaak zal van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

2/ Aangezien de stad waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen en vergunningenregister, zijn de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van toepassing.

Uit het **stedenbouwkundig uittreksel de dato 17 januari 2025** en het hypothecair getuigschrift, blijkt dat:

1. *dat er voor het goed recent geen omgevingsvergunning voor het stellen van stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van de stedenbouwkundige vergunning de dato 4 december 1966 met gemeentelijk dossiernummer 7.826 betreffende Bouwen hangaar;*
2. *de bestemming van dit onroerend goed conform het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 07 maart 1977 luidt: ambachtelijke bedrijven en KMO's;*
3. *dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;*
4. *er op het goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;*
5. *er voor het goed geen omgevingsvergunningen voor het stellen van verkavelingshandelingen van toepassing zijn;*
6. *dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.*



7. dat het goed niet is aangeduid als watergevoelig openruimtegebied in de zin van artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

3/ Er wordt door de notaris gepreciseerd dat de notaris niet instaat voor de juistheid van de informatie in de stedenbouwkundige uittreksels/inlichtingen. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van de vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

4/ De instrumenterende notaris wijst de kopers erop dat ze geen enkel bouwwerk mogen aanvatten en geen enkele vaste of verplaatsbare inrichting die zou kunnen dienen tot woongelegenheid op voormeld goed mogen oprichten zonder voorafgaande toelating van de bevoegde administratieve overheden.

Geen verzekering kan gegeven worden over de mogelijkheid nieuwe bouwwerken op het eigendom op te richten, verbouwingen uit te voeren of er enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De notaris verwijst partijen uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO - dat de werken opsomt waarvoor een stedenbouwkundige vergunning dient bekomen te worden en artikel 4.2.2 Vlaamse Codex RO - dat de werken opsomt waarvoor een melding moet gebeuren.

Een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel zal worden gepubliceerd op het Bidditplatform.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt eveneens:

Bijzonder Plan van Aanleg

Referentie: BPA\_23077\_224\_00008\_00001

Beschrijving: BPA Slesbroekstraat

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 26/03/2008

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP\_02000\_212\_00124\_00001

Beschrijving: Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden

Bestemmingen: geen wijziging van bestemming

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 16/12/2011

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP\_20001\_213\_22002\_00001

Beschrijving: Kernafbakening Zennevallei

Bestemmingen: zie grafisch plan

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 18/06/2024

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP\_23077\_214\_00002\_00001

Beschrijving: RUP Projectgebied Wittouck

Bestemmingen: • Zie grafisch plan.

• art. 1 projectgebied, art. 1.3.1 specifieke bouwvoorwaarden

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 27/01/2011*

### **Bestaande toestand**

De notaris kan geen zekerheid verstrekken aan de kopers van het goed omtrent de rechtsgeldigheid van de in het verleden uitgevoerde werken en/of handelingen in/aan het goed. Uit het stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat het goed niet is bezwaard met stedenbouwkundige inbreuken. Uit het hypothecair getuigschrift blijkt evenmin dat het goed is bezwaard met een stedenbouwkundige inbreuk. Het goed wordt thans gebruikt als hangar. De koper zal zijn zaak maken van eventuele bestemmingen die hij wenst te geven aan het goed, zonder verhaal tegen de verkoper.

### **Onteigening – Klassering**

1/ Het goed is niet het voorwerp van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten.

2/ Het goed is niet opgenomen op een ontwerp van lijst van archeologische patrimonium noch definitief beschermd als archeologisch patrimonium.

3/ Het goed is niet gelegen in een definitief beschermd landschap, noch in een voorlopig beschermd landschap.

Het goed is niet beschermd als monument en is niet gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, komt op een ontwerp niet voor op een lijst daartoe.

### **Onroerendergoeddecreet - onroerendergoedbesluit**

1/ De notaris heeft de partijen gewezen op artikel 4.1.11 van het Onroerendergoeddecreet. De koper wordt bij deze ook gewezen op de rechtsgevolgen van de opname op één of meerdere van voormelde inventarissen, die worden beschreven in hoofdstuk 4 van het Decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed.

2/ Voor het goed geldt geen vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerendergoedbesluit, zijnde: de Landschapsatlas, de Inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris houtige beplanting met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken. De notaris heeft de partijen gewezen op artikel 4.1.11 van het Onroerendergoeddecreet.

3/ Deze inlichting wordt versterkt op basis van een opzoeking uitgevoerd door de ondergetekende notaris in de databank van het “Onroerend Erfgoeddecreet” op datum van 21 januari 2025.

### **Rooilijn**

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het goed niet is getroffen door de rooilijn, noch is het opgenomen in een rooilijnplan.

### **Bos**

Uit de opzoeking verricht door notaris Melissa Vyvey op de website geopunt.be blijkt dat op het goed geen bos is gelegen volgens de Digitale boswijzer Vlaanderen 2021 en volgens de bosreferentielaaag 2000.

De notaris wijst de partijen er uitdrukkelijk op dat een grondoppervlakte onder de voorschriften van het Bosdecreet valt wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos, zoals omschreven in artikel 3 van het Bosdecreet, en dat het Bosdecreet van toepassing blijft op onwettig ontboste grondoppervlakten.

### **Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen**

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



Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

### **Vlaamse wooncode – recht van voorkoop**

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat:

- aan het verkocht goed door de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd noch in het raam van een sociaal beheersrecht.
- het verkochte goed niet is opgenomen in het leegstandsregister, vermeld in artikel 2.2.6 van het decreet van zeventwintig maart tweeduizend en negen betreffende het grond- en pandenbeleid, of op een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikel 28, §1, van het decreet op de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting;
- het verkochte goed is niet gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.

Bijgevolg is het voorkooprecht voorgeschreven in de Vlaamse Wooncode niet van toepassing. Uit de opzoeking verricht op datum van 19 december 2024 bij de Vlaamse Grondenbank, blijkt dat het goed is bezwaard door een wettelijk voorkooprecht, meer bepaald ten voordele van de volgende instanties:

- Agentschap voor Woon- en Zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams Brabant;
- Gemeente Sint-Pieters-Leeuw;
- Vlaams Woningfonds;
- Woonpunt Zennevallei.

De ondergetekende notaris zal overeenkomstig artikel 14 van het decreet van 25 mei 2007 betreffende harmonisering voorkooprechten de begunstigde instanties hiervan op de hoogte brengen via de grondenbank, uiterlijk 30 dagen voorafgaand aan de start van de publiciteit van onderhavige openbare verkoop. Zij zal eveneens na het sluiten van de biedingen (in casu dinsdag 1 april 2025) het voorkooprecht aanbieden aan de begunstigde instanties conform artikel 14/2 van het hiervoor vermelde decreet, waarna deze beschikken over 1 werkdag om hun voorkooprecht al dan niet uit te oefenen.

### **Ongeschiktheid – onbewoonbaarheid – leegstand – verwaarlozing**

Het onroerend goed werd niet opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

### **Bodemsanering**

1/ Voor zover bekend is op het goed, voorwerp van onderhavige akte, geen risico-inrichting gevestigd of geweest, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Uit het afgeleverde stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat er geen Vlarebo-activiteiten hebben plaatsgevonden op de kadastrale percelen.

2/ Het bodemattest dat betrekking heeft op het goed waarvan sprake in deze akte, werd afgeleverd door OVAM op 24 december 2024, onder referte **20241104757**.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

#### *"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

#### *2.0. EXTRA INFORMATIE:*

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



*2.1. Informatie uit de gemeentelijke inventaris*

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

*2.2. Uitspraak over de bodemkwaliteit*

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

*2.3. Bijkomende adviezen en/of bepalingen*

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

*Dit attest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**3. OPMERKINGEN**

*1. Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

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

*3. Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.*

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

*Te Mechelen, 24.12.2024"*

**3/** De notaris wijst de potentiële koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

De instrumenterende ambtenaar vermeldt, overeenkomstig artikel 117 van het Bodemdecreet, dat alle bepalingen van Afdeling II van Hoofdstuk VIII van het Bodemdecreet werden toegepast.

**Overstroming - wet landverzekeringsovereenkomst**

De instrumenterende notaris vermeldt dat het goed niet gelegen is in een risicozone (voor overstroming) zoals bedoeld in artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, zoals blijkt op de website beheerd door AGIV, Watertoets en overstromingskaarten. Deze informatie wordt slechts verstrekt ten informatieve titel.

**WATERPARAGRAAF**

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, en op artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen.

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 19 december 2024, verklaart de notaris dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een recent overstroomd gebied;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score: **C**

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: **C**.

*C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.*

**FEDERALE WETGEVING - ATTESTEN**

**STOOKOLIETANK**

Volgens wat blijkt uit het plaatsbezoek is er geen stookolietank aanwezig in het goed.



## **STOOKTOESTELLEN**

Stooktoestellen dienen regelmatig onderhouden en gecontroleerd te worden. De notaris wijst de koper op de wettelijk regeling hieromtrent: [http://www.lne.be /stooktoestel-in-gebruik](http://www.lne.be/stooktoestel-in-gebruik).

## **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

Er kan door de notaris geen garantie noch zekerheid worden verstrekt omtrent de werkzaamheden die sedert 2001 aan het goed of in het goed werden uitgevoerd.

Het postinterventiedossier moet tenminste het volgende bevatten:

1. de architecturale, technische en organisatorische elementen in verband met de verwezenlijking, de instandhouding en het onderhoud van het bouwwerk;
2. de informatie voor de uitvoerders van de te voorziene latere werkzaamheden; inzonderheid de herstelling, vervanging of ontmanteling van installaties of constructieve elementen;
3. de relevante verantwoording van de keuzen in verband met onder andere de toegepaste uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

Dit dossier moet gedurende de ganse levensduur bij het gebouw blijven en zal worden aangevuld met de nieuwe gegevens indien er zich wijzigingen aan het gebouw voordoen.

## **ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

Het goed is geen wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981. De elektrische installatie is het voorwerp geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

**Bij proces-verbaal van 9 januari 2025 heeft vzw ACEG vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.**

Het proces-verbaal preciseert dat de werken nodig om de tijdens het controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen zonder vertraging moeten worden uitgevoerd en uiterlijk **vóór 9 januari 2025** en dat alle gepaste maatregelen moeten worden genomen opdat, indien de installatie in dienst blijft, deze inbreuken geen gevaar vormen voor de personen en de goederen.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. **De koper wordt erop gewezen dat een herkeuring zal moeten worden uitgevoerd door hetzelfde organisme.**

De potentiële kopers worden door de notaris gewezen op zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

## **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

Gelet op het feit dat het goed:

- geen residentiële hoofdbestemming heeft;
- geen alleenstaande gebouw is met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup>;
- geen (deel uitmaakt van een) tijdelijk gebouw dat in principe niet langer dan twee jaar wordt gebruikt;
- niet gebruikt wordt voor erediensten en religieuze activiteiten;
- geen industriële hoofdbestemming heeft;
- geen werkplaats is;
- geen opslagplaats is voor niet-industrieel gebruik;
- geen landbouwgebouw is;
- geen elektriciteitscabine is;

het goed heeft dus een niet-residentiële hoofdbestemming.

Twee EPC's niet-residentiële gebouwen werden opgemaakt op 13 januari 2025 door de heer Swalens Dirk met unieke code 20250113-0003503201-KNR-1 en unieke code 20250113-0003503204-KNR-1 met label F.

Een digitaal exemplaar van beide EPC's zal worden gepubliceerd op Biddit.

### **ROOKMELDERS**

Bij het uitgevoerde plaatsbezoek kon niet worden opgemaakt of er al dan niet rookmelders aanwezig zijn.

### **RENOVATIEVERPLICHTINGEN**

Het goed is een niet-residentieel gebouw.

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

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

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

Die kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om vanaf 1 januari 2023 in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen. Op vandaag is er nog onduidelijkheid over de toepassing van deze afwijking bij verkopen die plaatsvinden voor 1 januari 2023.

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

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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

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

De koper wordt erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.



Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

De koper wordt erop gewezen dat ook los van de overdracht bepaalde renovatieverplichtingen kunnen gelden.

### **ASBESTINVENTARISATIEATTEST**

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Een asbestinventarisatetest met unieke code 20250120-000069.00 werd opgemaakt op 20 januari 2025, met volgende samenvatting: "*Asbestveilig maar niet asbestvrij*".

Tijdend de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen;

0 beperkingen;

0 uitsluitingen.

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

*2 asbestmaterialen zorgvuldig beheren.*

Een digitaal exemplaar van het asbestinventarisatetest zal worden gepubliceerd op Biddit.

<b>ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN</b>
------------------------------------

#### ***Toepassingsgebied***

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

#### ***Toetreding***

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

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

#### ***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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.

e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);

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

- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

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

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

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

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

### ***Biedsystemen***

Artikel 10.

#### ***Algemeen***

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

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

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



### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

### Plafond (bereikt)

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

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

### ***Gevolgen van een bod***

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

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

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;
- deieder 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 laatsteieder 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 deieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.



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

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

### ***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper***

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

### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

### ***Uitdrijving en ontruiming***

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

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

**Indien het onroerend goed door de eigenaar niet is ontruimd tegen de eigendomsoverdracht, zal de koper hiervoor op eigen kosten het nodige dienen te doen zonder verhaal op de werkende notaris of de vervolgende schuldeiser.**

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

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 procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);



- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

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

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:**

- 1. 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;**
- 2. de kosten van de aangestelde van de notaris, het “Notarishuis” in verband met de opmaak van het schattingsverslag en de kosten voor de bezichtigingen van de woning.**
- 3. Voor de kosten en erelonen voor de akte handlichting van de inschrijving: 2% op de prijs en op de voorlopige kosten hierboven onder 1) beschreven.**

**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 verkoopvoorwaarden.

### ***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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

### ***Sancties***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<b>DE DEFINITIES</b>
----------------------

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag

moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be 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.

### VOLMACHT

De verkoper, hierna “de lastgever” te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen en met recht tot indeplaatsstelling:

Iedere medewerker van het kantoor van de geassocieerde notarissen Hans Vereeken en Melissa Vyvey, te Halle.

Hierna “de lasthebber” te noemen.

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 onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

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

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

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

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

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.

## SLOTBEPALINGEN

### **Verklaringen.**

De partijen bij de procedure ontvingen een ontwerp van deze akte minstens 5 dagen op voorhand.

### **Bevestiging identiteit.**

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 11 van de Organieke Wet op het Notariaat merkt de instrumenterende notaris de identiteit waar (naam-voornaam-adres-geboortedatum- en plaats) van de verzoekers-verkopers op grond van de officiële documenten vermeld in de wet (identiteitskaart/uittreksel rijksregister).

Teneinde te voldoen aan de voorschriften van de hypothecaire wet waarmerkt de instrumenterende notaris de identiteit van de verzoekers-verkopers.



### **Rechtsmacht.**

Vervolgingen en geschillen, betreffende de uitvoering van de verkoopvoorwaarden, zullen onderworpen worden aan de rechtsmacht van de bevoegde beslagrechter, zijnde: de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg van Brussel.

### **SLOTBEPALINGEN**

De partijen bij de procedure zullen, ten minste één maand voor de verkoop aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopvoorwaarden en om aanwezig te zijn bij de toewijzing. De ingeschreven schuldeisers, diegene die een bevel of een bewarend beslag hebben doen overschrijven en de beslagenen, zullen in voorkomend geval op de gekozen woonplaats, tenminste één maand voor de verkoop aangemaand worden om inzage te nemen van deze verkoopvoorwaarden en om aanwezig te zijn bij de toewijzing. Worden tevens aangemaand de eventuele titularis van een onroerend voorrecht (niet-betaalde verkoper), de schuldeiser die over een wettelijke hypotheek beschikt, de houder van de overdracht van een ingeschreven bevoorrechte of hypothecaire schuldvordering, de derde bezitter en de zakelijke borg.

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

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

**De aanmaning zal op 27 januari 2025 worden verstuurd per aangetekend schrijven naar de partijen betrokken bij de procedure en de ingeschreven schuldeisers evenals alle schuldeisers gemeld op de hypotheekstaat.**

### **Recht op geschriften.**

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

### **WAARVAN AKTE**

Opgesteld en verleden te Halle, ten kantore.

Datum als voormeld, gevolgd door de handtekening van notaris Melissa Vyvey.

Volgen de handtekeningen.

