Federale
Overheidsdienst
FINANCIEN

Algemene Administratie van de
Patrimoniumdocumentatie

Federaal Comité tot aankoop van
onroerende goederen

Dossiernummer: 23088/223/1
Repertorium nr:

LASTENKOHIER

Waaronder door **Stefan MARCHAL**, commissaris bij het Federaal Comité tot aankoop van onroerende goederen, met zetel te 1030 Schaarbeek, Koning Albert II-laan 33, bus 474, handelend voor rekening van de **BELGISCHE STAAT** (ondernemingsnummer 0252.796.351), Federale Overheidsdienst Financiën (ondernemingsnummer 0308.357.159), Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, **Kantoor Erfloze Nalatenschappen** (nummer vestigingseenheid 2.159.242.863), waarvan de burelen gevestigd zijn te 1030 Schaarbeek, Koning Albert II-laan 33, bus 473, hierna genoemd **"de verkopende partij "**, vertegenwoordigd door de instrumenterende ambtenaar;
in uitvoering van de artikelen 3 en 6 van het koninklijk besluit van 3 november 1960 betreffende de comités tot aankoop van onroerende goederen voor rekening van de Staat, van de Staatsinstellingen en van de instellingen waarin de Staat een overwegend belang heeft, in uitvoering van de wet van 31 mei 1923 betreffende de vervreemding van onroerende domeingoederen, gewijzigd bij de domaniale wet van 22 december 1949, van 3 augustus 1962 en van 2 juli 1969, en bij artikel 57 van de programmawet van 6 juli 1989, en krachtens artikel 6, 5° van het koninklijk besluit van 3 december 2009 houdende regeling van de operationele diensten van de Federale Overheidsdienst Financiën, laatst gewijzigd bij koninklijk besluit van 5 november 2023;

op**dinsdag 15 september 2026 om 10 uur, zaal Basquiat van het dienstgebouw van de FOD Financiën, Koning Albert II-laan 33, 1030 Schaarbeek**, zal worden overgegaan tot de openbare verkoop van de hierna beschreven goederen.

I. AANDUIDING VAN HET GOED

I.1 GEOGRAFISCHE EN KADASTRALE BESCHRIJVING

VILVOORDE - eerste afdeling

Een grond gelegen te 1800 Vilvoorde, Vogelzangstraat 224, gekadastreerd of gekadastreerd geweest als 'HOOILAND', **sectie A nummer 149 T5 P0000**, met een oppervlakte volgens het kadaster van **drie are veertien centiare (3 a 14 ca)**, en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van één euro (1 EUR).
Hierna genoemd **"het goed"**.
De kandidaat-koper of biedende partij erkent het goed op voorhand te hebben bezocht en ontslaat de verkopende partij om te voorzien in een verdere omschrijving van het goed.

I.3 EIGENDOMSOORSPRONG

Voorgeschreven goed behoort toe aan de Belgische Staat om het te hebben verkregen van de heer DE WEVER François, weduwnaar, geboren op 2 oktober 1902 te Brussel, en overleden op 4 februari 1988 te Anderlecht, zonder gekende wettelijke of testamentaire erfgenamen, ingevolge de definitieve inbezitstelling uitgesproken in het vonnis van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg te Brussel op 5 mei 2020 (rolnummer 19/716/B, repertoriumnummer 2020/3969).
De eigendom behoorde de heer DE WEVER François, voornoemd, in volle eigendom toe, ingevolge overlijden van zijn echtgenote mevrouw HUYGH Cathérine, geboren op 29 januari 1904 te Anderlecht en overleden op 27 maart 1987 te Anderlecht, door middel van akte van schenking tussen echtgenoten, verleden voor notaris DE LA HOUSSE op 31 mei 1929, overgeschreven sedert meer dan 30 jaar.
Voorgeschreven eigendom behoorde de heer DE WEVER François en zijn echtgenote mevrouw HUYGH Cathérine, beiden voornoemd, toe, om deze in gemeenschap te hebben aangekocht van de heer PONCELET Emmanuel en zijn echtgenote mevrouw LEMERCIER Marie, ingevolge akte

verleden voor notaris MUYLLE Pierre, met standplaats te Sint-Joost-ten-Node, op 23 april 1948, overgeschreven sedert meer dan 30 jaar.

I.4 ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED EN WETTELIJKE VERMELDINGEN

De instrumenterende ambtenaar wijst kandidaat-kopers op hetgeen vermeld in artikel 6.1.1, eerste lid, 4° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: "VCRO") (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1. tot en met 5.2.6.) en artikel 6.3.1. VCRO (de gevallen waarin de koper en huurder de vernietiging kunnen vragen van hun titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

Voor zover er naar aanleiding van onderhavige openbare verkoop met betrekking tot de publiciteit een mogelijke inbreuk inzake de informatieplicht in hoofde van de verkopende partij zou bestaan, wordt deze ter zitting van de openbare verkoop bij de voorstelling van het te verkopen goed rechtgezet. Bij de hierop volgende biedingsronde wordt elke kandidaat-koper door het uitbrengen van een bod ter zitting van de openbare verkoop onherroepelijk geacht te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkopende partij en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de instrumenterende ambtenaar dat het raadzaam is voor elke kandidaat-koper of biedende partij om voorafgaandelijk aan deze verkoop persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, edm) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de stad Vilvoorde.

Er mogen geen werken of handelingen, vermeld in artikel 4.2.1 VCRO, worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

STEDENBOUW

Via het vastgoedinformatieplatform van de Vlaamse overheid werd door de stad Vilvoorde op 25 februari 2026

vastgoedinformatie afgeleverd. Elke kandidaat-koper of biedende partij wordt verondersteld vóór de openbare verkoop kennis te hebben genomen van dit rapport 'Vastgoedinlichtingen voor overdracht VIP-00788373'. Kandidaat-kopers erkennen dat de vastgoedinformatie voorafgaand aan deze verkoop ter beschikking werd gesteld.
Uit deze vastgoedinformatie blijkt het volgende:
1. voor het goed werd nog geen omgevings- of stedenbouwkundige vergunning uitgereikt;
2. het goed is volgens het gewestplan 'Origineel gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse', goedgekeurd bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen in 'Woongebieden';
Het goed is begrepen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan met kennummer RUP_02000_212_00124_00001, genaamd 'Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden', goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011 met als bestemming 'Afbakeningslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel';
3. het goed maakt niet het voorwerp uit van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de VCRO en er is geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende;
4. op het goed is geen recht van voorkoop op basis van artikel 2.4.1 van de VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten van toepassing;
5. voor het goed is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing;
6. er werd niet meegedeeld of het goed het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of projectbesluit;
7. op het goed zijn verschillende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen en/of bouwverordeningen van toepassing, zoals beschreven in voormeld stedenbouwkundig uittreksel;
8. overige stedenbouwkundige informatie: Het goed valt onder het zoneringsplan met bestemming 'Centraal gebied'.

ONROEREND ERFGOED
De verkopende partij verklaart uitdrukkelijk geen kennis te

hebben ingevolge betekening of anderszins, van enige voorlopige of definitieve bescherming van voormeld goed als monument, beschermd archeologisch monument en/of zone, stads- of dorpsgezicht, of als landschap.
De verkopende partij verklaart tevens dat het te koop gestelde goed niet werd opgenomen in één van de inventarissen vermeld in artikel 4.1.1 van het Decreet betreffende het onroerend erfgoed de dato 12 juli 2013.
De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat uit voormelde vastgoedinformatie, met referentie 'Vastgoedinlichtingen voor overdracht VIP-00788373', uitgaande van de stad Vilvoorde, nergens blijkt dat het goed onder enige beschermingsregeling zou vallen of opgenomen zou zijn in een van voormelde inventarissen.

BODEMDECREET

1. De verkopende partij bevestigt uitdrukkelijk dat het goed bij zijn weten volgens de gegevens waarover hij beschikt geen risicogrond is, zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en haar uitvoeringsbesluiten. Dit wil zeggen dat men geen weet heeft of er ooit op het verkochte goed een risico-inrichting gevestigd is (geweest) die zou kunnen wijzen op het bestaan van enige bodemverontreiniging. Onder risico-inrichtingen worden verstaan: fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering opstelt in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.
De instrumenterende commissaris bevestigt dat uit voormelde vastgoedinformatie, met referentie 'Vastgoedinlichtingen voor overdracht VIP-00788373', uitgaande van de stad Vilvoorde, niet blijkt dat het goed is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van risicogronden.
2. De verkopende partij verklaart tevens dat zij een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM. De kandidaat-koper of biedende partij wordt verondersteld vóór of minstens naar aanleiding van de zitting van de openbare verkoop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van dit bodemattest, gezien dit attest ter inzage was van de kandidaat-kopers.
De inhoud van het attest met referentie '20240284903'

afgeleverd door de OVAM op 29 maart 2024, luidt als volgt:
"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST
Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.
2.0 EXTRA INFORMATIE:
Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op https://www.vlaanderen.be/pfas-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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervant alle vorige bodemattesten.
3 OPMERKINGEN
1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.
2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.
3 Maatregeien 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, 29.03.2024"

3. De verkopende partij verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kandidaat-koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband zou kunnen opleggen. Voor zover voorgaande verklaring door de verkopende partij te goeder trouw werd afgelegd, neemt de kandidaat-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 verkopende partij hiervoor tot geen vrijwaring zal worden gehouden.

4. De instrumenterende ambtenaar verklaart dat de bepalingen van Hoofdstuk VIII van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 bij de bij deze akte vastgelegde overdracht van gronden worden nageleefd.

De instrumenterende ambtenaar wijst de kandidaat-koper er echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet effectief zuiver zijn van de bodem.

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT – RECHT VAN WEDERINKOOP - OPTIERECHT

De verkopende partij verklaart dat het verkochte goed niet bezwaard is met enig recht van voorkoop, voorkeurrecht, recht van wederinkoop of optierecht, hetzij krachtens de wet, hetzij krachtens daarover afgesloten overeenkomsten met derden.

De verkopende partij geeft aan dat een decreet geen recht van voorkoop kan invoeren op de goederen van het federale openbaar of privaat domein en dit ingevolge de bepalingen van artikel 14 van de Bijzondere Wet tot Hervorming der Instellingen van 8 augustus 1980, hernomen in artikel 6 van de Bijzondere Wet tot vervollediging van de federale staatsstructuur van 16 juli 1993. Onderhavige openbare verkoop van een federaal domeingoed is derhalve niet bezwaard met enig decretaal voorkooprecht zo dit eventueel zou bestaan.

Gezien decretale voorkooprechten eventueel van belang zouden kunnen zijn in geval van verdere vervreemding door de verwerver, geeft de instrumenterende ambtenaar in het kader van de op de verkopende partij rustende informatieplicht aan dat blijkens een raadpleging van het e-voorkooploket Vlaamse Landmaatschappij de dato 11 augustus 2025 voorschreven goed niet bezwaard is met een decretaal ingevoerd voorkooprecht.

BOS- EN NATUURDECREET

a. Bosdecreet

De verkopende partij verklaart dat bij zijn weten het goed niet valt onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet van 13 juni 1990 en haar uitvoeringsbesluiten.

b. Natuurdecreet

De verkopende partij verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:
- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

WATERTOETS – RISICOZONE VOOR OVERSTROMINGEN – WATERGEVOELIG OPENRUIMTEGEBIED

a. Integraal waterbeleid

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het Decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, en gewijzigd bij Decreet van 24 juni 2022, en na opzoekingen op de website 'https://www.waterinfo.be/watertoets' op 11 augustus 2025 deelt de instrumenterende ambtenaar mee en verklaart de verkopende partij dat, bij haar weten:

- het goed perceelscore of P-score A (A=geen overstroming gemodelleerd) kreeg toegekend;
- het goed gebouwenscore of G-score ONBEKEND kreeg toegekend;
- het goed niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, noch in een signaalgebied.

b. Verzekeringsovereenkomst

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen deelt de instrumenterende ambtenaar na opzoeking op voormelde internetsite mee en verklaart de verkopende partij dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

c. Watergevoelig openruimtegebied

De instrumenterende ambtenaar geeft op basis van een opzoeking op 11 augustus 2025 via www.geopunt.be aan dat voorschreven goed niet wordt aangemerkt als een watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

Overeenkomstig wat bepaald is in art. 3.51, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterend ambtenaar het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.
Het register van herstelvorderingen, versie 24 februari 2026, bevat geen informatie over het goed.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkopende partij geeft aan dat er voor het hoger beschreven goed, overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen geen postinterventiedossier werd opgesteld en bevestigt dat er aan dit goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor, overeenkomstig het voormelde Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

II. ALGEMENE VOORWAARDEN INZAKE DE VERKOOP VAN HET GOED

WAARBORG – HYPOTHECAIRE TOESTAND

De openbare verkoop vindt plaats onder de verplichting voor de verkopende partij om het goed vrij, zuiver en onbelast te maken van alle schulden, voorrechten, hypothecaire in- of overschrijvingen en lasten van welke aard ook die het zou kunnen bezwaren. In het geval er op het goed een of meerdere hypothecaire inschrijvingen zou rusten, zal de bekomen prijs of een nader te bepalen deel van de bekomen prijs, aangewend worden om deze hypothecaire schuldeisers te voldoen, zowel in hoofdsom als wat betreft nalatigheidsintresten.

PANDWET

De verkopende partij verklaart inzake de Pandwet van 11 juli 2013 dat:

- er zich in of op het overgedragen goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze overdracht en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het overgedragen goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

STAAT VAN HET GOED – OPPERVLAKTE

Het goed word verkocht met toepassing van de als naar rechte gebruikelijke vrijwaring, meer bepaald:
- in de staat waarin het zich vandaag bevindt, die verondersteld wordt goed gekend te zijn door de kandidaat-koper of biedende partij, met alle zichtbare en verborgen gebreken;
- zonder waarborg van maat hoe groot het verschil ook is. De kopende partij heeft geen recht op enig verhaal of enige schadevergoeding ten laste van de verkopende partij noch op wijziging van de prijs ten laste van de verkopende partij, ingevolge een fout in de oppervlakte, al overtrof het verschil, in min of meer, zelfs meer dan één/twintigste;
- zonder waarborg van juistheid van de kadastrale aanduidingen, die louter informatief worden meegedeeld. Enige onnauwkeurigheid of onjuistheid kan geen verhaal doen ontstaan.

De kopende partij heeft geen recht op enig verhaal of enige schadevergoeding ten laste van de verkopende partij in geval van voorkomende vergissing inzake benaming, beschrijving, ligging, geschiktheid van de grond of van de ondergrond, aanduiding van de aangrenzende eigenaars, of wegens het bestaan van zichtbare of niet-zichtbare erfdienstbaarheden noch voor gebrek aan toegang en verzaakt aan elke vordering tot koopverbreking uit dien hoofde.

De kopende partij doet afstand van elk verhaal tegen de verkopende partij, in het bijzonder aangaande hetgeen voorzien is in de artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij voor bedrog of kennis van verborgen gebrek door de verkopende partij. In dit kader verklaart de verkopende partij dat zij geen kennis heeft dat het goed door een verborgen gebrek zou zijn aangetast en zij dus niets verzwegen heeft in dit verband. Ingeval van verborgen gebreken kan de kopende partij tegen de

verkopende partij geen enkel verhaal uitoefenen.
Ingeval van uitwinning of wanneer de inbezitstelling onmogelijk kan plaatsvinden, zal de kopende partij alleen recht hebben op de teruggave van de op de hoofdprijs betaalde sommen en van de bedongen verkoopkosten, alsook op de interest op die sommen berekend tegen de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken; dit alles, onder aftrek van de genoten vruchten of inkomsten.

ERFDIENSTBAARHEDEN, MANDELIGHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN

Voorschreven goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare en niet zichtbare erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de kopende partij om zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkopende partij, noch enig verhaal tegen haar en zonder dat de huidige clausule aan wie ook meer rechten kan toekennen dan hij er zou bezitten ingevolge regelmatig overgeschreven en niet verjaarde titels of ingevolge de wet.
De verkopende partij is er toe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De kopende partij heeft geen verhaal jegens de verkopende partij voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.
De verkopende partij verklaart dat zijzelf op het verkochte goed geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd, noch toegestaan andere dan de hierna vermelde en dat bij haar weten er geen andere bestaan dan deze die zouden kunnen voortvloeien uit wettelijke beschikkingen.
In een akte verleden voor notaris MUYLLE Pierre te Sint-Joost-ten-Node op 23 april 1948 staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:
"Il est interdit d'installer sur les biens vendus des commerces ou industries insalubres ou incommodes.
Madame Collet ne devra respecter aucune zône de non bâtisse ou de recul.
Les autres acquéreurs devront sur le bien respectif acquis par eux respecter les zônes de non bâtisse ou de recul ci-après

stipulés et teintée en vert sur les plans respectifs y relatifs:
...

g) Les époux De Wever : une zône d'une largeur de cinq mètres du côté de la "Streekbaan"
...
En cas de construction, les biens présentement acquis devront être clôturés dans les six mois de l'achètement de la construction par une clôture formée de piquets de béton placés de quatre en quatre mètres, reliés de fil de fer avec placement d' une haie vive, le tout ne dépassant pas un mètre cinquante centimètres de hauteur.
Lorsque le moment sera jugé opportun soit par l'administration communale soit par les vendeurs, les acquéreurs que cela concerne devront céder gratuitement le terrain nécessaire pour l' élargissement ou la création de voiries.
Si les vendeurs, leurs prédécesseurs, leurs acquéreurs ou successeurs à tous titres se substituaient aux autorités compétentes dans l'initiative de la création de voiries, les acquéreurs que cela concerne se soumetront aux mêmes conditions et les acquéreurs paieront les frais de voirie généralement quelconques, y compris tous projets, démarches, études et plans nécessaires ou utiles, au prorata de la largeur de façade le long des avenues ou rues projetées.
Les plans de constructions à ériger seront soumis à l'agréation des vendeurs."
De kandidaat-koper of biedende partij wordt in de plaats gesteld van de verkoper betreffende de rechten en verplichtingen die hieruit voortspruiten, voor zover hij daartoe nog gerechtigd of verplicht zou zijn.

LEIDINGEN, KABELS EN OVEREENKOMSTEN MET NUTSMAATSCHAPPIJEN

De aandacht van de kopende partij wordt er op gevestigd dat zich allerhande leidingen en kabels die toebehoren aan verschillende maatschappijen, in het verkochte goed kunnen bevinden. Deze leidingen en kabels zijn niet in de verkoop begrepen.
Er wordt ook gewezen op de noodzaak om de aanwezigheid van alle leidingen en kabels in het verkochte goed te controleren op

de site https://klip.vlaanderen.be, namelijk in geval er werken zouden plaatsvinden in het voorgenoemde goed. In voorkomend geval zijn deze toelatingen/vergunningen van precaire aard. De kopende partij treedt in alle rechten en verplichtingen voortspruitend uit deze toelatingen/vergunningen. De kopende partij dient zich te verstaan met de maatschappijen of besturen die eigenaar zijn van deze leidingen/kabels, ingeval een verplaatsing of wegname van deze leidingen/kabels noodzakelijk is.
De verkopende partij zal in geen geval tussenkomen in de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen, die kunnen voortvloeien uit de verplaatsing of wegname van de bedoelde leidingen/kabels. Wat deze leidingen betreft wordt bedongen dat deze mee overgenomen worden in de staat waarin ze zich bevinden zonder enige waarborg inzake hun werking. De kopende partij aanvaardt dat de verantwoordelijkheid van de verkopende partij niet kan worden ingeroepen, ingeval de leidingen niet meer zouden gekoppeld zijn aan het netwerk der maatschappijen of distributievennootschappen, noch ingeval ze niet meer zouden beantwoorden aan de reglementering ter zake.
Zijn eveneens uit de verkoop gesloten: al de zich in het verkochte goed bevindende water-, gas- of elektriciteitsmeters of -leidingen, die door een openbaar of privaat bestuur in huur gegeven zijn. Zij blijven voorbehouden aan zij die er recht op zouden hebben.
De kopende partij moet alle contracten en alle abonnementen voor water, gas, elektriciteit of andere abonnementen die met betrekking tot het te verkopen goed mochten bestaan voortzetten, de overdracht op zijn naam op eigen kosten verzekeren en de nog te vervallen premies of vergoedingen betalen. Hij treedt aldus, wat deze verbintenissen aangaat, in de rechten en verplichtingen van de verkopende partij.

REGLEMENTERING INZAKE GRONDVERZET

De kopende partij aanvaardt dat de verkopende partij met betrekking tot het verkochte goed tot geen enkele vrijwaring gehouden is met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet. De verkopende partij is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport.

EIGENDOM - GENOT – BELASTINGEN

De kopende partij wordt eigenaar van het goed zodra de toewijzing aan hem, waarvan sprake in het volgende hoofdstuk, definitief is geworden, en deze aan hem is betekend overeenkomstig artikel 4, hierna vermeld in dit lastenkohier.

Hij heeft er het genot van vanaf de volledige betaling van de koopprijs, de kosten en alle andere bijkomende lasten. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de kopende partij het goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen. Hij moet de huurcontracten, die zouden bestaan, eerbiedigen. Hij treedt, tegenover de huurders, in de rechten en verplichtingen van de verkopende partij. De vooruitbetaalde huursommen blijven de verkopende partij toebehoren.

12

De kopende partij moet de onroerende voorheffing en alle andere belastingen betreffende het verkochte goed betalen te rekenen vanaf voormelde ingenottreding. Geen ander bewijs van eigendom wordt verstrekt dan een uittreksel of een uitgifte van de akten van toewijzing, goedkeuring, betekening en kwijting en van het lastenkohier, dewelke tegen ontvangstbewijs kosteloos worden afgeleverd.

III. ALGEMENE VOORWAARDEN INZAKE DE TOEWIJZINGSPROCEDURE

Art. 1. De verkoop gebeurt bij opbod. Het goed wordt ter zitting expliciet toegewezen aan de laatste en hoogste bieder die door de instrumenterende ambtenaar wordt aanvaard.

De biedingen mogen alleen in euro worden gedaan.

De instrumenterend ambtenaar 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) het minimum van ieder bod bepalen;

d) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (vermoeden van onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten;

e) in geval van overlijden van de door de instrumenterend ambtenaar weerhouden bieder vóór het definitief worden van de toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen;
f) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
g) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
h) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
i) indien meerdere goederen te koop worden 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 63, tweede lid, van het Vlaams Pachtdecreet voor zover deze van toepassing is;
j) in de mate het te koop gestelde goed verpacht is, blijft artikel 60 van het Vlaams Pachtdecreet onverminderd van toepassing, hetwelk hierna letterlijk wordt weergegeven:
"...§2. Bij een openbare verkoop is de instrumenterende ambtenaar ertoe gehouden ten minste vijftien dagen voor de dag van de openbare verkoop aan de pachter kennis te geven van de plaats, de dag en het uur van de fysieke openbare verkoop of, bij een gedematerialiseerde verkoop, van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.
Als de pachter vooraf beslist heeft om van de uitoefening van zijn recht van voorkoop af te zien, licht hij de instrumenterende ambtenaar die belast is met de verkoop, uiterlijk voor de aanvang van de openbare verkoop daarover in.
De instrumenterende ambtenaar geeft aan de pachter kennis van elke bijkomende zitting en dit minstens acht dagen voor de bijkomende zitting en voor zover de pachter niet van het uitoefenen van zijn voorkooprecht heeft afgezien.
§3. Bij een fysieke openbare verkoop vraagt de instrumenterende ambtenaar op de laatste zitting bij het einde

van de opbieding en vóór de toewijzing, in het openbaar, aan de pachter of zijn gevolmachtigde of hij zijn recht van voorkoop wil uitoefenen tegen de laatst geboden prijs. Als de pachter met de vraag van de instrumenterende ambtenaar instemt, is de verkoop definitief. In geval van weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.

Als de pachter zijn antwoord op de vraag van de instrumenterende ambtenaar in beraad houdt, wordt de verkoop toegewezen onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.

Als de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar heeft betekend overeenkomstig artikel 71 of als hij die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

Als er geen laatste zitting volgt op een eerdere zitting, betekent de instrumenterende ambtenaar het laatste bod aan de pachter en stelt hem de vraag of hij zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen.

Als de pachter binnen een termijn van tien dagen zijn instemming niet aan de instrumenterende ambtenaar heeft betekend overeenkomstig artikel 71 of als hij die instemming niet heeft gegeven in een akte van de instrumenterende ambtenaar, is de toewijzing definitief.

§4. Bij een gedematerialiseerde verkoop gaat de instrumenterende ambtenaar, voor zover de pachter niet heeft afgezien van zijn recht van voorkoop, over tot de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van dat recht.

In het geval, vermeld in het eerste lid, beschikt de pachter over een termijn van tien dagen, te rekenen vanaf de kennisgeving van een uittreksel uit de akte van toewijzing die is opgemaakt door de instrumenterende ambtenaar, om de instrumenterende ambtenaar in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bieder overeenkomstig artikel 71 of bij akte van de instrumenterende ambtenaar.

Het uittreksel bevat de dag van de toewijzing, de prijs waartegen de toewijzing werd gedaan en de naam van de instrumenterende ambtenaar die de toewijzing heeft ontvangen."

Art. 2. De verkoop geschiedt in één zitting. Indien op deze zitdag het goed de gewenste waarde niet heeft bereikt, behoudt de verkoper zich het recht voor, op ieder ogenblik, de verkoop geheel of gedeeltelijk in te houden of het goed uit de hand te verkopen.
De instrumenterende ambtenaar heeft het recht daarna nog een bijkomende zitting in te richten. Na iedere zitting blijft de laatste bieder, gedurende een termijn van zestig dagen, door zijn bod gehouden.

Art. 3. Alle geschillen, die tijdens de toewijzing ontstaan, worden door de instrumenterende ambtenaar beslecht. Eenieder moet zich aan zijn uitspraak onderwerpen.
Iedere bieder blijft door zijn bod gehouden tot het einde van de verkoopverrichtingen.

Art. 4. De toewijzing door de instrumenterende ambtenaar geschiedt ter zitting slechts onder voorbehoud van goedkeuring door de verkopende partij of door zijn afgevaardigde. De goedkeuring wordt bij exploot van een gerechtsdeurwaarder betekend. De betekening mag ook vastgesteld worden onderaan het proces-verbaal van toewijzing of in een door de kandidaat-koper of biedende partij ondertekende en ten overstaan van de instrumenterende ambtenaar verleden akte. Geschiedt de betekening bij exploot van een gerechtsdeurwaarder, dan zijn de kosten van het exploot ten laste van de kandidaat-koper of biedende partij. Elke termijn vastgesteld om te beginnen met de dag waarop de toewijzing definitief is, vangt aan op de datum van de betekening van de goedkeuring of op de datum van de akte die deze betekening vervangt. Het volstaat dat de goedkeuring gegeven wordt binnen de dertig dagen bepaald bij artikel 2. Het is echter niet vereist dat de betekening binnen dezelfde termijn geschiedt.

Art. 5. Het risico gaat op de kandidaat-koper of biedende partij over zodra de toewijzing definitief is, en deze aan hem is betekend overeenkomstig hetgeen gesteld in artikel 4 van dit lastenkohier.
De verkopende partij verklaart dat het goed door de Belgische Staat niet verzekerd is tegen brand en andere risico's en dat

derhalve artikel 111 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen niet van toepassing is. Tot bij de volledige betaling van verkoopprijs en onkosten, moet de kopende partij, zo hij hiertoe verzocht wordt, aan de instrumenterende ambtenaar de kwijtschriften tonen van de brandverzekeringspremies die vervallen zijn na de datum waarop de toewijzing definitief is geworden en deze aan hem is betekend, overeenkomstig artikel 4 van dit lastenkohier.

Art. 6. Binnen de twintig (20) kalenderdagen van de datum waarop de toewijzing definitief is en deze aan de kopende partij is betekend, overeenkomstig artikel 4 van dit lastenkohier, moet de hoofdprijs worden betaald door storting of overschrijving op rekeningnummer IBAN BE98 6792 0044 0493 op naam van FOD Financiën, Klantenboekhouding, Koning Albert II-laan 33, bus 789, 1030 Brussel met een referentie die nader zal worden gespecifieerd.

Art. 7. Onverminderd de koopprijs, moet de kopende partij ten titel van kosten op dezelfde wijze en binnen dezelfde termijn betalen, het vast gedeelte aan kosten, zoals vermeld in de navolgende tabel onder "Vast", te verhogen met een percentage van de hoofdprijs en in deze akte becijferde lasten vermeld in de navolgende tabel onder "Variabel":

Tarief registratierechten: **12 %**:

Toewijzingsprijs + in de akte becijferde lasten - EUR		**Totaal variabel gedeelte - %**	**Totaal vast gedeelte - EUR**
0,00	7.500,00	12	1.610,90
7.500,01	17.500,00	12	1.656,28
17.500,01	30.000,00	12	1.656,28

30.000,01	45.495,00	12	1.928,53
45.495,01	64.090,00	12	2.203,77
64.090,01	250.095,00	12	3.483,33
250.095,01	500.000,00	12	6.812,09
500.000,01	> 500.000,01	12	6.812,09

De berekening van deze kosten gebeurt overeenkomstig de principes uiteengezet in de aanschrijving nummer R 45/02-02 van 18/6/1971, Beslissing d.d. 19.06.2019 - EE/107.150, gewijzigd bij beslissing d.d. 12.09.2019 - EE/107.150, gewijzigd bij beslissing d.d. 25.01.2023 - EE/L/II/205, gewijzigd bij beslissing d.d. 08.02.2024 - EE/L/II/205, aangevuld (toevoeging 3%) bij beslissing d.d. 20.11.2024 - EE/L/II/205 – (de barema's aan het tarief van 3% zullen slechts van toepassing zijn vanaf 01.01.2025); gewijzigd bij beslissing d.d. 20.01.2026 - EE/L/II /205; zoals deze gepubliceerd werd op de website https://financien.belgium.be/nl/E-services/fisconetplus van de FOD Financiën (Te raadplegen via de tekst "Nummer R 45/02-02" in de zoekfunctie).

Mits deze betaling zal de verkoper al de kosten van de verkoop dragen.

Ingeval van toepassing van een wetsbepaling houdende vrijstelling of vermindering van fiscale rechten in het voordeel van de kopende partij, wordt het ten titel van kosten te betalen percentage overeenkomstig die bepaling verminderd. De kopende partij moet hiertoe de instrumenterend ambtenaar op de zitdag daarvan kennisgeven en hem de nodige inlichtingen verschaffen.

Zo het bedrag van het verkooprecht verminderd wordt ingevolge een verlaging van de belastbare basis, dan wordt het hieruit volgende verschil in verkooprechten aan hem terugbetaald.

Zo het bedrag van het verkooprecht vermeerderd wordt

ingevolge een verhoging van de belastbare basis, dan verbindt de kopende partij zich om het bijkomend verschuldigde bedrag te voldoen binnen de door Vlabel vastgestelde termijn.

Art. 8. Komt de kopende partij zijn verplichtingen niet tijdig na, dan wordt hij zo nodig bij bevel vervolgd. Voldoet hij binnen de vijftien dagen niet aan dit bevel, dan kan hij beschouwd worden als van rechtswege vervallen van de koop, en dit zo nodig mits eenvoudige betekening door de verkoper bij exploot van een gerechtsdeurwaarder. De verkopende partij behoudt zich het recht voor om, in plaats van de ontbinding van de verkoop te vervolgen en onverminderd de andere rechtsmiddelen, de voorkeur te geven aan een herveiling bij rouwkoop, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, ten laste van hem aan wie het goed eerder definitief werd toegewezen.

Art. 9. Gebeuren de betalingen niet op de vastgestelde vervaldag, dan zullen de verschuldigde sommen, van rechtswege en zonder ingebrekestelling vanaf de vervaldag, een interest opbrengen waarvan het bedrag gelijk is aan de wettelijke rentevoet. Deze rentevoet zal van rechtswege worden aangepast aan de wettelijke interest naargelang van de wijzigingen bepaald bij koninklijk besluit genomen ter uitvoering van de wet van 30 juni 1970. Voor de beschrijving van de interest, wordt elke maand berekend voor dertig dagen. De interest wordt per maand berekend; elke breuk van een maand wordt verwaarloosd. De grondslag van de interest wordt tot de hogere euro afgerond. Het resultaat wordt, eventueel, tot de hogere of de lagere euro afgerond, naargelang de fractie van een euro al dan niet vijftig cent bereikt.

Art. 10. De in gebreke gebleven kopende partij verbeurt in alle gevallen een boete gelijk aan een tiende van de hoofdprijs.
Dit tiende wordt, in voorkomend geval, afgetrokken van het deel der betaalde sommen, waarvan de in gebreke zijnde kopende partij gerechtigd is de teruggave te eisen.
Het voor kosten bedongen percentage blijft in alle gevallen aan de verkoper verworven.

Art. 11. De kopende partij mag aan de gebouwen niets veranderen of afbreken zolang de ganse koopprijs niet betaald is, of alvorens, tot beloop van de nog verschuldigde koopprijs en kosten, een door de instrumenterende ambtenaar aangenomen borg te hebben gesteld. Zo de kopende partij deze bepaling niet respecteert, heeft de verkoper het recht de ontbinding van de verkoop te eisen. De kosten voor het herstel van het goed in zijn oorspronkelijke toestand zijn ten laste van de in gebreke gebleven kopende partij.

Art. 12. Worden twee of meer personen gezamenlijk kopende partij verklaard, dan zijn zij hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de betaling van de hoofdprijs, interesten en kosten, alsmede tot het vervullen van al de verkoopsvoorwaarden en lasten.

Art. 13. De kandidaat-koper of biedende partij heeft het vermogen een lastgever aan te wijzen indien hij daartoe, op het ogenblik van de toewijzing, voorbehoud heeft gemaakt. De aanwijzing van lastgever is alleen toegelaten ten voordele van één enkele persoon; en deze moet de gehele aankoop tot voorwerp hebben. De aanwijzing van lastgever moet worden gedaan bij authentieke akte te verlijden vóór een notaris en dit uiterlijk op de vijfde werkdag na de dag van de toewijzing.
In elk geval is diegene, die de aanwijzing doet, samen met de lastgever, tegenover de verkopende partij hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot de betaling van de hoofdprijs, intresten en kosten van de verkoop, alsook tot de stipte naleving van alle voorwaarden door dit lastenkohier opgelegd.

Art. 14. De kandidaat-koper of biedende partij die verklaart zich sterk te hebben gemaakt voor een afwezige derde, is verplicht op de dag van de betekening waarvan sprake onder artikel 4, aan de instrumenterende ambtenaar de bekrachtiging vanwege degene voor wie hij zich heeft sterkgemaakt voor te leggen. Bij gebreke hiervan wordt deze kandidaat-koper of biedende partij geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Art. 15. Voor de uitvoering van het contract en van al zijn gevolgen, kiest de verkopende partij woonst ten kantore van de

instrumenterende ambtenaar.
De kopende partij en, in voorkomend geval, de aangewezen lastgever, moet woonst kiezen binnen het gerechtelijk arrondissement waar het goed gelegen is; zo niet, worden alle betekeningen en bekendmakingen geldig gedaan op het gemeentehuis van de stad Brussel.

Opgesteld te Schaarbeek, op 28 juli 2026, door de instrumenterende ambtenaar.