

LASTENKOHIER –

(GK) 2026/0214

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.

Op negen juli.

Wij, Meester Nicolas van RAEMDONCK, Notaris met standplaats te Schaarbeek.

(...)

NA DEZE UITEENZETTING

Stellen wij, Notaris, overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek, als volgt het lastenkohier en de verkoopsvoorwaarden op, overeenkomstig dewelke er door Ons ambt zal worden overgegaan tot de online verkoop op biddit.be van het hierna vermelde goed.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende titels:

- I. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- II. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- IV. De volmacht(en), indien opgenomen.

TITEL I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

HOOFDSTUK I. GEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Kantoor van notaris Nicolas van Raemdonck

Adres: Vergotesquare 41 te 1030 Schaarbeek

Telefoon: 02/732.72.70

Medewerkster gelast met het dossier: Mevrouw Grâce Kwecheu
(grace.kwecheu.129015@belnot.be)

HOOFDSTUK II. ORGANISATIE VAN DE TOEWIJZING

ARTIKEL 1. PUBLICITEIT EN BEZOEKDAGEN

De publiciteit voorafgaand aan de verkoop zal gebeuren overeenkomstig de gebruiken terzake in het Arrondissement Brussel, te weten, en louter ter informatie voor deze verkoop:

- door de aanplakking van vijf affiches en de plaatsing van een bord;
- door aankondigingen gepubliceerd in volgende kranten:
 - op Immoweb.be en virtueel bezoek;
 - op Immovlan.be
 - op NVN.be

De kandidaat-kopers zullen het goed eveneens kunnen bezichtigen:

- op woensdagen 5, 12 en 19 augustus, van 10 uur tot 12 uur;
- op vrijdag 14 augustus 2026, van 10 uur tot 12 uur;
- op zaterdagen 1, 8 en 22 augustus 2026, van 10 uur tot 12 uur.

De notaris behoudt zich het recht voor om, indien nodig en steeds in het belang van de verkoop, bijkomende bezoekdagen vast te stellen en/of voormelde bezoekdagen (en -uren) te wijzigen.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN VERKOOP

De toewijzing gebeurt online, bij opbod, in één enkele verkoopdag, ten voordele van de laatste en hoogste bidder.

De verkoop gebeurt met een **instelprijs van honderdtwaalfduizend vijfhonderd euro (€ 112.500,00)**.

De verkoop gebeurt zonder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering.

De tekst van deze akte zal ter beschikking van de kopers gesteld worden.

De toewijzing, de command en de borg zullen van rechtswege geacht worden in te stemmen met alle clausules en voorwaarden van deze akte.

De biedingen zullen uitsluitend online gebeuren.

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

ARTIKEL 3. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen is **maandag 17 augustus 2026 om 10 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is **dinsdag 25 augustus 2026 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

ARTIKEL 4. DAG EN UUR VAN ONDERTEKENING VAN HET PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 28 augustus 2026 om 10 uur**.

ARTIKEL 5. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

Voor zover zij tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde dat de begunstigde(n) van het/de voorkooprecht(en) of het/de voorkeurrecht(en) ze niet uitoefenen.

De uitoefening van dit/deze recht(en) geschiedt volgens de voorwaarden en op de wijze bepaald door de wet of de overeenkomst, en die nader omschreven staan in onderhavige verkoopsvoorwaarden.

HOOFDSTUK II. TE KOOP GESTELD GOED

ARTIKEL 6. BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE SCHAARBEEK – negende afdeling

In een woonhuis op en met grond, gelegen te **d’Hoogvorststraat 17**, kadastraal bekend volgens titel en volgens kadastraal uittreksel van minder dan een jaar oud sectie E nummer 0029X9P0000 met een oppervlakte van een are tachtig centiare (1a 80ca):

Het **"LOT 3"** zijnde **een duplex-appartement met kelder**, gelegen op het niveau van de derde verdieping en de dakverdieping, omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

- *op het niveau van de kelderverdieping: de kelder 3;*

- de helft van de trapoverloop op de tweede verdieping, en de traphal naar de derde verdieping;

- *op het niveau van de derde verdieping*: een keuken/eetkamer/woonkamer, een watercloset, een trap naar de dakverdieping en de traphal;

- *op het niveau van de dakverdieping*: twee slaapkamers, een badkamer, de trapoverloop.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd eenendertig/duizendsten (331/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, waaronder de grond.

Partitie nummer: 0029X9P0003.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: driehonderdnegenentachtig euro (€389,00)

Hierna genoemd « het goed » of « de goederen ».

Zoals voormeld goed staat beschreven in de basisakte verleden voor Notaris Jean-François Poelman, te Schaarbeek, met tussenkomst van notaris Thierry Van Sinay, te Ninove-Meerbeke, op 09 december 2015, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel op 14 december daarna onder de formaliteit 50-T-14/12/2015-16518.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

De beschrijving van het goed in de aan deze verkoop voorafgaande publiciteit wordt niet gewaarborgd en geeft geen enkel recht van verhaal aan de toewijzeling.

ARTIKEL 7 – OORSPRONG VAN EIGENDOM – TITEL VOOR DE TOEWIJZELING

(...)

De toewijzelingen moeten zich tevreden te stellen met het bewijs van eigendom dat opgenomen is in onderhavige verkoopvoorwaarden en desgevallend in de processen-verbaal van toewijzing, zonder een andere titel te mogen eisen dan een expeditie van onderhavige verkoopvoorwaarden en van de processen-verbaal van toewijzing.

Deze documenten zullen hen slechts worden overhandigd na volledige betaling van de prijs, van hun aandeel in de kosten van de toewijzing en, in voorkomend geval, van de nalatigheidsintresten.

ARTIKEL 8 – HYPOTHECAIRE TOESTAND – VERKOOP VOOR VRIJ EN ONBELAST

(...)

ARTIKEL 9 – PANDREGISTER EN EIGENDOMSVOORBEHOUD

Ondergetekende notaris geeft kennis aan de kandidaat-kopers dat derden de mogelijkheid hebben om een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud te laten registreren met betrekking tot roerende goederen die eventueel onroerend zijn geworden door

incorporatie.

Ondergetekende notaris bevestigt op basis van een opzoeking gedaan in het pandregister op 02 juli 2026 dat de goederen die het voorwerp uitmaken van deze verkoop niet bezwaard zijn met enig pandrecht of eigendomsvoorbehoud, zodat zij onvoorwaardelijk en voor vrij en onbelast van enige inschrijving dienaangaande overgedragen kunnen worden.

ARTIKEL 10 – OVERWIJZING VAN DE PRIJS AAN DE SCHULDEISERS

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.

ARTIKEL 11 - VERZAKING AAN DE WETTELIJKE SUBROGATIE van artikel 1251-2° oud Burgerlijk Wetboek en volmacht tot handlichting en tot doorhaling bij de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie

De toewijzing verzaakt aan de wettelijke subrogatie die in zijn voordeel geldt uit hoofde van artikel 1251-2° van het oud Burgerlijk Wetboek en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers en aan alle belanghebbenden, met de macht om zowel samen als afzonderlijk te handelen, om handlichting te verlenen en de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen waarin hij ten zijnen bate zou gesubrogeerd kunnen worden ondanks gezegde verzaking.

ARTIKEL 12 – 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.

Op basis van de informatie waarover ondergetekende notaris beschikt, maakt het goed niet het voorwerp uit van enig verborgen gebrek, onder voorbehoud van wat ten laatste bij de toewijzing en in de processen-verbaal van toewijzing vermeld zou kunnen worden.

De aandacht van de toewijzing wordt gevestigd op het feit dat het gebruik van asbest in bouwmaterialen pas op 3 februari 1998 en 23 oktober 2021 bij Koninklijke Besluiten werd verboden. Als gevolg hiervan kan elk gebouw dat vóór deze datum is gebouwd asbesthoudende materialen bevatten en gezien de ouderdom van dit gebouw kan niet worden gegarandeerd dat het geen asbesthoudende materialen bevat. Hij verklaart dat hij zich er volledig van bewust is dat er specifieke maatregelen moeten worden genomen tijdens de ontmanteling en verwijdering van deze materialen en verklaart dat hij hier persoonlijk voor zal instaan, zonder verhaal op de verkoper.

ARTIKEL 13 – 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 toewijzing, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

ARTIKEL 14 – ERFDIENSTBAARHEDEN

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

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

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, met uitzondering van deze die eventueel vermeld worden in de statuten waarvan sprake hierna, er geen andere bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft verleend.

De toewijzing 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.

ARTIKEL 15 – MANDELIGHEDEN

Ondervraagd door ondergetekende notaris, heeft de verkoper verklaard dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten met betrekking tot de gemene muren en afsluitingen, behoudens wat ten laatste bij de toewijzing en in de processen-verbaal van toewijzing vermeld zou kunnen worden.

Het goed wordt verkocht zonder waarborg omtrent het al of niet bestaan van mandeligheden, behoudens de eventuele vermeldingen op meet- of afpalingsplannen, waarnaar men zich moet schikken, maar zonder verhaal tegen de verkoper.

ARTIKEL 16 – BIJZONDERE VOORWAARDEN VERMELD IN DE EIGENDOMSTITEL

Nihil.

ARTIKEL 17 – RECLAMEPANELEN – ZONNEPANELEN – BRANDSTOFTANKS – ANTENNEMASTEN

Het goed is niet uitgerust met zonnepanelen.

ARTIKEL 18 – SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan, treedt de toewijzing 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 toewijzing afstand doet van een eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de toewijzing 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.

De bepalingen van dit artikel doen geen afbreuk aan de bijzondere aanwijzingen die terzake gegeven zouden kunnen worden ten laatste in het proces-verbaal van toewijzing.

HOOFDSTUK III. EIGENDOMS- EN GENOTSOVERDRACHT

ARTIKEL 19. GEBRUIKSTOESTAND VAN HET TE KOOP GESTELDE GOED

Uit informatie door ondergetekende notaris bekomen van de verkoper en van de administratie, blijkt dat het goed:

- de derde verdieping: thans verhuurd is ingevolge huurcontract voor een periode van één jaar, ingegaan op 5 februari 2026, voor een huurprijs van achthonderd euro (€800,00) per maand. De verkoper verklaart ook dat:
 - er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt;
 - een huurwaarborg van duizend zeshonderd euro (€1.600,00) werd betaald (voor de helft via overschrijving, en voor de helft in baar geld).
- de dakverdieping: in gebruik is, maar er is geen huurcontract gekend.

Ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op het feit dat het goed als één wooneenheid wordt verkocht, gezien het goed stedenbouwkundig als een duplex is erkend.

ARTIKEL 20 – EIGENDOM – RISICOS – VERZEKERINGEN

Het eigendomsrecht van het verkochte goed gaat over op de toewijzeling vanaf de dag waarop de toewijzing definitief wordt. De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de toewijzeling vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, en dit zelfs indien hij nog niet in het bezit van het goed getreden is. Vanaf dit ogenblik moet de toewijzeling zelf zorgen voor de verzekering van het goed 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. Ongeacht of hij de bevestiging heeft gekregen dat het goed verzekerd is of niet, zal de toewijzeling het zonder verwijl op zijn naam laten verzekeren, van zodra de toewijzing definitief is geworden.

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

ARTIKEL 21 – INGENOTTREDING – ONROERENDE VOORHEFFING

Ingenottreding

Vanaf de dag van de definitieve toewijzing zullen de toewijzelingen er het genot van hebben, door werkelijke inbezitname of door de inning van de huurgelden, na voorafgaande en volledige betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten, zowel wat de hoofdsom als eventuele intresten betreft. Zolang de prijs, de kosten en de bijkomende lasten niet volledig betaald zijn mag de toewijzeling enkel bewarende maatregelen nemen met betrekking tot het goed. Hij zal deze maatregelen op zijn uitsluitende kosten en risico's nemen, zonder mogelijkheid van verhaal tegen eender wie. In eender welke veronderstelling zal hij het goed, tot na volledige betaling van de prijs, de kosten en de nalatigheidsintresten waartoe hij eventueel gehouden zou zijn, niet

mogen verbouwen, wijzigen, afbreken of bijbouwen.

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

De toewijzeling kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Belastingen – onroerende voorheffing

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de toewijzeling pro rata temporis gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

Aan de toewijzeling zal gevraagd worden om, samen met de kosten, een provisie te betalen voor het aandeel van de onroerende voorheffing dat te zijnen laste valt, berekend vanaf de datum waarop de toewijzing definitief is geworden, met dien verstande dat de eindafrekening opgemaakt zal worden bij de betaling van de prijs.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijven, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Uitdrijving

Voor wat de beslagen schuldenaar en diens eventuele uitdrijving betreft, wordt verwezen naar de hierna vermelde algemene voorwaarden, met dien verstande dat de beslagene het goed vrij van gebruik zal moeten laten binnen de zes weken vanaf de definitieve toewijzing.

In afwachting van deze ingenottreding blijft de verkoper de bewaker van het gebouw en, onverminderd wat hiervoor in artikel 19 werd bepaald met betrekking tot de overdracht van de risico's, zal hij de goederen moeten afleveren in de staat waarin ze zich op het ogenblik van de toewijzing bevonden.

ARTIKEL 22 – ABONNEMENTEN WATER, GAS, ELEKTRICITEIT

De toewijzeling verbindt er zich toe om de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam over te nemen vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht) of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten af te sluiten. Hij moet vanaf zijn ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

HOOFDSTUK IV. PRIJS, KOSTEN, NALATIGHEIDSINTRESTEN

ARTIKEL 23 - PRIJS

De toewijzeling moet de prijs betalen **binnen de zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.**

ARTIKEL 24 - WITWAS

De prijs zelf zal slechts onder de vorm van giraal geld betaald mogen worden.

Het bankrekeningnummer van waaruit de prijs betaald is geworden of zal worden en de identiteit van de titularis van die rekening zullen door de notaris vermeld worden in het proces-verbaal van toewijzing of nog in het proces-verbaal van verdeling en rangregeling, overeenkomstig de bepalingen van de Wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten

ARTIKEL 25 – AANWENDING

Elke door de toewijzeling verrichte betaling zal eerst aangerekend worden op de kosten en de eventuele nalatigheidsintresten, en slechts daarna op de prijs.

ARTIKEL 26 – UITSTEL VAN BETALING VAN DE PRIJS

Het zal aan de toewijzeling om geen enkele reden toegestaan zijn om de betaling van de prijs uit te stellen, zelfs niet deze bedoeld in artikel 1653 van het oud Burgerlijk Wetboek, betreffende de eigendomsstoornissen.

ARTIKEL 27 – NALATIGHEIDSINTRESTEN

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de toewijzeling, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de onmiddellijke eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling een nalatigheidsintrest verschuldigd **aan de rentevoet van tien percent (10%) per jaar**, op de prijs waartoe hij wettelijk gehouden is, evenals op de kosten van de toewijzing of op het onbetaalde gedeelte ervan.

HOOFDSTUK V. WAARBORGEN – MIDDELEN VAN TENUITVOERLEGGING

ARTIKEL 28 – VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht op de bepalingen van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat, die van toepassing is bij de vervreemding van zakelijke rechten vóór de afloop van de periode van de dekking van de tienjarige aansprakelijkheid.

Dienaangaande verklaart de verkoper geen werken aangevat te hebben en geen kennis te hebben van werken uitgevoerd tijdens de periode van dekking van de tienjarige aansprakelijkheid waarvoor een verzekeringsattest zou overhandigd moeten worden, noch in het bezit te zijn gesteld van dergelijk attest.

ARTIKEL 29 – BORG

De notaris mag, binnen de termijn die hij bepaalt, van iedere bidder, toewijzeling of command, eisen dat hij één of meerdere goede en solvabele borg(en) zou stellen, die

solidair en ondeelbaar met hem gehouden zijn tot betaling van de prijs, de kosten evenals, in voorkomend geval, de nalatigheidsintresten.

Indien een borg wordt geëist, zal het stellen van deze borg binnen de vereiste termijn een opschortende voorwaarde van de ontvangst van de biedingen en van de uitspraak van de toewijzing vormen, dewelke nietig zullen zijn, indien geen enkele borg wordt gesteld die voldoet aan de door de notaris bepaalde voorwaarden.

In dat geval zullen de goederen toegewezen mogen worden aan de vorige bidder die aan alle voorwaarden voldoet om een geldige verkoop tot stand te brengen, tenzij de notaris verkiest om de goederen opnieuw te koop te stellen, dit alles zonder afbreuk te doen aan alle schadevergoedingen lastens de nalatige bidder of toewijzeling, daarin onder meer begrepen het verschil tussen de door hem geboden prijs en deze door de definitieve toewijzeling geboden.

ARTIKEL 30 – GEMEENSCHAPPELIJKE OF ONVERDEELDE AANKOOP

Wanneer de goederen aan verschillende personen gezamenlijk of in onverdeeldheid worden toegewezen, dan zullen zij onderling hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn tot betaling van de prijs, de kosten en, in voorkomend geval, de nalatigheidsintresten en, in het algemeen, tot alle verbintenissen die voortvloeien uit dit lastenkohier en de processen-verbaal van toewijzing.

Hetzelfde geldt voor degene die zich sterk maakt, de gecommandeerde, de borg en de lasthebber.

De verbintenissen die voortvloeien uit de toewijzing zullen eveneens hoofdelijk en ondeelbaar gelden tussen hun erfgenamen of rechthebbenden ten welke titel ook, die bovendien de kosten van betekening zullen moeten dragen.

ARTIKEL 31 – TOEWIJZELING ONDER GEMEENSCHAPSSTELSEL

De toewijzeling gehuwd onder een gemeenschapsstelsel die de aankoop zou willen verrichten voor rekening van deze huwgemeenschap en waarvan de echtgenoot/echtgenote noch aanwezig, noch vertegenwoordigd zou zijn op de toewijzing, zal de **bekräftiging bij authentieke akte** van deze echtgenoot/echtgenote moeten voorleggen aan de notaris, **binnen de vijf werkdagen** volgend op de toewijzing.

De toewijzing uitgesproken op last om de bekräftiging van een echtgenoot gehuwd onder gemeenschap van goederen voor te leggen aan de notaris, zal het slechts zijn onder de opschortende voorwaarde van deze bekräftiging, binnen de opgelegde termijn.

Bij gebrek aan dergelijke bekräftiging zal de toewijzing nietig zijn. In dergelijk geval zullen de goederen toegewezen kunnen worden aan de vorige bidder die voldoet aan alle voorwaarden om een geldige verkoop tot stand te brengen, tenzij de notaris verkiest om de goederen opnieuw te koop te stellen, dit alles zonder afbreuk te doen aan alle schadevergoedingen lastens de nalatige echtgenoot, daarin onder meer begrepen het verschil tussen de door hem geboden prijs en deze door de definitieve toewijzeling geboden.

ARTIKEL 32 – STERKMAKING

De toewijzeling die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt, zal de **bekräftiging bij authentieke akte** van deze derde moeten voorleggen aan de notaris, **binnen de vijf werkdagen** volgend op de toewijzing, bij

gebreke waarvan hij geacht zou worden de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

De kosten van de bekrachtiging zullen te zijnen laste zijn, en dit bovenop de hierna vermelde kosten. Zij zijn betaalbaar bij het verlijden van de bekrachtigingsakte.

De toewijzing zal in elk geval, voor alle verbintenissen die voortvloeien uit de toewijzing, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden blijven met de persoon voor wie hij zich sterk heeft gemaakt, zonder dat de bekrachtiging door deze laatste, noch enige andere reden, hem hiervan kunnen bevrijden.

ARTIKEL 33 – COMMANDVERKLARING

De toewijzing zal geacht worden te hebben gehandeld voor zichzelf of voor een command, waarvoor hij in dat geval een commandverklaring zou moeten doen bij notariële akte, ten overstaan van de notaris die de toewijzing heeft gedaan, binnen de termijn en overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek registratierechten om de fiscale vrijstelling te kunnen genieten, bij gebreke waarvan de toewijzing geacht zou worden de aankoop in eigen naam te hebben gedaan.

De kosten van de commandverklaring zullen te zijnen laste zijn, en dit bovenop de hierna vermelde kosten. Zij zijn betaalbaar bij het verlijden van de akte commandverklaring.

De toewijzing zal in elk geval, voor alle verbintenissen die voortvloeien uit de toewijzing, hoofdelijk en ondeelbaar gehouden blijven met de command, zonder dat de aanvaarding door de command, noch enige andere reden, hem hiervan kunnen bevrijden.

ARTIKEL 34 – AMBTSHALVE INSCHRIJVING

Bij gebrek aan contante betaling bij de toewijzing, zal een ambtshalve inschrijving genomen worden op het verkochte goed, ten voordele van de verkoper, tot zekerheid van de betaling van de prijs, de kosten en de eventuele nalatigheidsintresten, tenzij de Algemene administratie van de Patrimoniumdocumentatie hier ten laatste in het proces-verbaal van toewijzing van wordt ontslaan

HOOFDSTUK VI. MEDE-EIGENDOM, STEDENBOUW, MILIEU EN ANDERE ADMINISTRATIEVE VOORSCHRIFTEN

De verplichtingen lastens de verkoper of de toewijzing in het kader van, onder meer, stedenbouw, milieu, huisvesting, bodemtoestand, conformiteit van mazouttanks, overhandiging van het postinterventiedossier, energieprestatiecertificaat, controle van de elektrische installatie, evenals de wettelijke, decretale of reglementaire voorschriften dienaangaande, zullen overeenkomstig de wet, de decreten of reglementen hierna, of ten laatste in de processen-verbaal van toewijzing, nader omschreven worden.

ARTIKEL 35 – BASISAKTE – MEDE-EIGENDOM

Basisakte

De verkoop is onderworpen aan alle bepalingen en voorwaarden van de basisakte, de eventuele wijzigende basisakten en van het reglement van mede-eigendom waarvan het verkochte goed afhangt.

Deze akte(n) zullen voorafgaandelijk aan enige toewijzing door ondergetekende notaris toegelicht worden aan de kandidaat-kopers.

De toewijzeling zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit de basisakte, de eventuele wijzigende basisakten en het reglement van mede-eigendom waarvan hiervoor sprake, opgesteld ten behoeve van alle mede-eigenaars van het betrokken appartementsgebouw; de toewijzeling zal uitdrukkelijk erkennen kennis te hebben genomen van de statuten van het gebouw en van het reglement van mede-eigendom door de overhandiging die hem ervan zal worden gedaan.

Alle eigendomsaanwijzende of –overdragende akten, evenals alle akten houdende genotsrechten inzake voormeld goed, daarin begrepen huurcontracten, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe belanghebbende volledig kennis heeft van de statuten van het gebouw en dat hij –op zijn beurt- gesubrogeerd is in alle rechten en plichten die eruit voortvloeien, evenals in al deze die voortvloeien uit de door de algemene vergadering van mede-eigenaars reeds geldig genomen en nog te nemen beslissingen.

Mede-eigendom

1. Statuten van mede-eigendom en reglement van inwendige orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van inwendige orde waarvan hierboven sprake. De basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de toewijzeling.

Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94, § 2, 1° tot 4° van het oud Burgerlijk Wetboek.

Een exemplaar van de statuten van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 577/11, § 1 van het oud Burgerlijk Wetboek zullen ter beschikking van de kandidaat-kopers gesteld worden en de toewijzeling zal er een kopie van ontvangen.

2. Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De verkoper verklaart dat er geen syndicus is voor het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt. De ondergetekende notaris heeft bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen vervullen. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus. Verder wordt nog gewezen op het feit dat bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

3. Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en

schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

Ter vervollediging van de informatie die niet werd verstrekt door de syndicus, heeft ondergetekende notaris de verkoper ondervraagd om te weten:

- of hij kennis heeft van hangende geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars;

- of de vereniging van mede-eigenaars leningen heeft afgesloten tot financiering van reeds aan de gemeenschappelijke delen uitgevoerde werken.

De verkoper heeft hierop niet geantwoord.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de toewijzeling vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng.

De toewijzeling draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

2° de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal niet het voorwerp van enige verrekening tussen partijen uitmaken.

4. Adres van de toewijzeling

In het proces-verbaal van toewijzing zal de toewijzeling zijn domicilie of het adres waarin hij zich zal laten domiciliëren moeten vermelden.

5. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart te weten dat hij ertoe gehouden is de toewijzeling te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De verkoper verklaart bovendien te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

De verkoper verklaart ons dat er geen enkele syndicus is voor het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt.

De kandidaat-kopers zullen hiervan ingelicht worden, evenals de toewijzing.

6. Splitsing van het eigendomsrecht

De toewijzing zal in het proces-verbaal van definitieve toewijzing een lasthebber mogen aanwijzen om deel te nemen aan alle algemene vergaderingen en om er te stemmen.

Informatie te verstrekken aan de syndicus en opname van de meterstanden

De toewijzing is ertoe gehouden de syndicus binnen de acht dagen van de definitieve toewijzing in te lichten van zijn aankoop, en met hem rechtstreeks de zaken te regelen die de mede-eigendom aanbelangen. Hij is er eveneens toe gehouden, binnen de vijftien dage van de definitieve toewijzing, de tussentijdse meterstand op te nemen van de calorimeters en van de tellers van koud en warm water. Bij gebreke hiervan zal hij alle verwarmingskosten en alle kosten van koud en warm water van het verkochte goed moeten dragen, die betrekking hebben op de periode verstreken sedert de laatste meteropname voor de definitieve toewijzing.

ARTIKEL 36 – STEDENBOUW

1. Informatie

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

Bovendien vestigt de notaris in het bijzonder de aandacht van de kandidaat-koper op het belang en de noodzaak dat hij persoonlijk nagaat of, boven op de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving, het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

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

De instrumenterende notaris vestigt bovendien de aandacht op het volgende:

- de informatieplicht van de notaris is ondergeschikt aan deze van de verkoper;
- deze verplichting wordt uitgeoefend binnen de grenzen van de beschikbare informatiebronnen en in functie van de toegankelijkheid hiervan;
- hij heeft noch betrekking op de juridische kwesties die slechts onrechtstreeks voortvloeien uit de onroerende overeenkomst, noch op de aspecten die technische vaststellingen behoeven, waarvoor de partijen verzocht worden zich te wenden tot de betrokken specialisten (administratie en/of architect, landmeter-expert, ...).

B. Ondergetekende notaris verklaart dat bovenbeschreven goed bij zijn weten niet het voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden en dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen of werken bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Indien de kandidaat-koper wijzigingen wil aanbrengen aan het verkochte goed, zal hij de gemeentelijke reglementen evenals de voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

C. Ondergetekende notaris verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigeningsmaatregelen of van beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn. Hij verklaart geen weet te hebben van enige betekening dienaangaande.

Hij verklaart bovendien geen weet te hebben van enige betekening dat het goed geheel of gedeeltelijk verwaarloosd, ongebruikt of onafgewerkt zou zijn.

D. Bovendien wordt de kandidaat-koper eraan herinnerd dat elke bestemmingswijziging, zelfs een gedeeltelijke, een voorafgaande en uitdrukkelijke beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen vereist.

2. Artikelen 98, § 1, 205/1, 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

A. Geen van de werken, handelingen en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1, en 205/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening de dato 09 april 2004 (BWRO) mogen worden verricht op het goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet gedaan is.

Indien wijzigingen worden aangebracht aan het verkochte goed, dient de toewijzeling zich te schikken naar alle gemeentelijke, gewestelijke of andere reglementen, evenals naar alle voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening, zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen hem.

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

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

Het antwoord van de Gemeente Schaarbeek, de dato 18 juni 2026, bepaalt letterlijk het volgende:

"(...) En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 17 juin 2026 concernant le bien sis Rue d'Hoogvorst 17 cadastré 21909E0029/00X009, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas

où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001, en zone(s) : zone mixte ;

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

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**);
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CaSBA**) est consultable à l'adresse internet suivante :

<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 ;

- Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant : règlement communal d'urbanisme de la commune de Schaerbeek approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30 septembre 2010 ;

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

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **plan d'expropriation** concernant le bien considéré ;

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun **périmètre de préemption** dans lequel le bien considéré serait repris ;

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

- Le bien n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 avril 2024 relatif à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale) ;

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance que le bien soit repris à l'inventaire des **sites d'activités inexploités** ;

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

- L'administration communale n'a trouvé aucun dossier de plan d'alignement pour la voirie le long de laquelle se situe le bien ;

8°) Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'**état du sol** au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de

Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : environnement.brussels ;

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

- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;

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

- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM (Direction de l'Inspection régionale du Logement) ;

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

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

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

- Acte d'autorisation de bâtir visant à "ajouter un wc au 2^e étage", délivré le 3 septembre 1953 par l'Administration communale de Schaerbeek.

- Permis d'urbanisme visant à "diviser une maison unifamiliale en 3 logements, construire une annexe au rez-de-jardin, aménager une terrasse au rez-de-chaussée, construire une lucarne dans les versants avant et arrière de la toiture, effectuer des modifications structurelles et modifier l'aspect esthétique de la façade", délivré le 9 juin 2015 par l'Administration communale de Schaerbeek. Les actes et travaux n'ayant pas été réalisés dans leur intégralité, **ce permis est partiellement périmé** (en ce qui concerne la terrasse au rez-de-chaussée et la lucarne en toiture).

Il n'y a actuellement aucun permis d'environnement en cours de validité pour le bien. Les éventuels permis anciens sont consultables en nos archives (voir ci-dessous).

Pour plus d'informations concernant les permis d'environnement, merci d'envoyer un e-mail à l'adresse urbanisme@1030.be.

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

Si vous êtes titulaire d'un droit réel sur le bien, avez l'accord de celui-ci ou pouvez justifier d'un intérêt légitime, vous pouvez obtenir des copies électroniques des actes, permis ou certificats délivrés pour ce bien par la commune via votre espace personnel. Rendez-vous sur <https://www.1030.be/fr/archives-lurbanisme>.

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien : voir ci-dessous

- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : voir ci-dessous

- S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : voir ci-dessous

Il ressort des sources d'information en notre possession que l'affectation/la destination urbanistique régulière du bien et sa répartition spatiale sont, sauf preuve du contraire, les suivantes :

• **Sous-sol avant** : locaux accessoires aux logements du bâtiment (dont local vélos/poussettes)

• **Sous-sol arrière et rez-de-chaussée** : 1 logement duplex

• **Etages 1 et 2** : 1 logement duplex

• **Etage 3 et combles** : 1 logement duplex

Soit un total de 3 logements

En ce qui concerne les affectations, nous vous invitons à consulter le glossaire du Plan Régional d'Affectation du Sol (disponible à l'adresse : www.pras.irisnet.be).

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations urbanistiques détaillées ci-dessus. Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis.

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

• Le bien (**logement duplex du demi-sous-sol/rez-de-chaussée**) fait l'objet d'un avertissement établi en date du 7 octobre 2021 pour les infractions suivantes :

○ **La réalisation de travaux non-conformes au permis d'urbanisme du 09/06/2015, à savoir :**

▪ **L'aménagement de deux chambres en lieu et place d'une chambre unique** avec une baie de plein pieds, ouverte sur un séjour donnant lui-même sur la zone de cour et jardin, ce qui est non-conforme aux plans du permis d'urbanisme. De par ce fait, les deux chambres sont non-conformes au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 3, article 10 en termes d'éclairage naturel car celui-ci est inexistant dans les deux chambres ;

▪ **L'obturation d'une baie vitrée et le maintien d'une allège**, au demi sous-sol côté jardin, entre la chambre et le séjour en lieu et place de la réalisation d'une baie de plein pied permettant une circulation privative dans cet étage du duplex et l'éclairage naturel de la chambre ;

▪ **L'aménagement d'une cave commune en lieu et place d'une cave pour chaque logement** de l'immeuble ;

▪ **Le non-aménagement d'un local vélo et poussette au demi sous-sol à front de rue ;**

▪ **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble : porte en PVC blanc ne s'intégrant pas aux caractéristiques stylistiques de la façade en lieu et place de d'une porte en bois de couleur blanche ;

○ **L'aménagement des circulations du duplex non-conformément au Règlement Communal d'Urbanisme**, Titre II, chapitre 3, article 6, § 1 car les pièces ne sont pas accessibles par des circulations privatives mais via la cage d'escalier commune, ce au niveau des étages et au niveau du rez-de-jardin ;

○ **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par le remplacement de la corniche sans respect du modèle et des matériaux d'origine : corniche en PVC non-ouvragée en lieu et place d'une corniche en bois ouvragée ;

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

• Le bien (**logement duplex du 1er étage/2e étage**) fait l'objet d'un avertissement établi en date du 7 octobre 2021 pour les infractions suivantes :

○ **La réalisation de travaux non-conformes au permis d'urbanisme du 09/06/2015 :**

- **La modification du nombre de logements au niveau du 1er et 2ème étage: 2 en lieu et place de 1** par la division du duplex en deux studios, sans le permis d'urbanisme requis ;
- **L'installation d'un faux plafond dans le studio situé au 1er étage (ET01),** rendant la hauteur sous plafond du logement non-conforme aux plans du permis d'urbanisme car celle-ci est de 2m17 en lieu et place de 3m44 ainsi qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 2, article 4, §1 (la hauteur sous plafond minimale autorisée étant de 2m50) ;
- **L'installation d'un faux plafond dans le studio situé au 2ème étage (ET02),** rendant la hauteur sous plafond du logement non-conforme aux plans du permis d'urbanisme car celle-ci est de 2m17 en lieu et place de 2m66, ainsi qu'au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 2, article 4, §1 (la hauteur sous plafond minimale autorisée étant de 2m50) ;
- **L'aménagement d'une cave commune en lieu et place d'une cave pour chaque logement** de l'immeuble ;
- **Le non-aménagement d'un local vélo et poussette au demi sous-sol à front de rue ;**
- **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :**
 - Le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble : porte en PVC blanc ne s'intégrant pas aux caractéristiques stylistiques de la façade en lieu et place de d'une porte en bois de couleur blanche ;
 - L'obturation des impostes des 6 baies de fenêtre situées au 1er et au 2ème étage par la pose de panneaux en PVC en lieu et place d'impostes vitrées ;

○ **Le non-entretien de la gouttière de la toiture plate de l'entresol entre le 1er et le 2ème étage** ce qui est non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 2, article 3, §1. Cette situation provoque une infiltration d'eau dans le coin supérieur gauche du plafond du palier de la cage d'escalier commune de ces deux étages ;

○ **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :**

- Le placement de deux exécutoires de gaz brûlés au niveau du 1er et du 2ème étage, ce qui est non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 5, article 33, § 1, 3° ;
- L'installation d'une antenne parabolique au 2ème étage, à droite de la fenêtre centrale, ce qui est non-conforme au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, chapitre 3, article 10, § 1 et au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre V, article 3 §1 ;
- Le remplacement de la corniche sans respect du modèle et des matériaux d'origine : corniche en PVC non-ouvragée en lieu et place d'une corniche en bois ouvragée ;

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

• Le bien (**logement duplex du 3e étage/combles**) fait l'objet d'un avertissement établi en date du 7 octobre 2021 pour les infractions suivantes :

○ **Le non-respect du permis d'urbanisme du 09/06/2015 par :**

- **La modification du nombre de logements au niveau du 3ème étage et des combles : 2 en lieu et place de 1** par la division du duplex en deux studios. Cette division rend le studio situé dans les combles non-conforme au :
 - Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 4, article 10 en termes d'éclairement naturel car la surface nette éclairante est inférieure à 1/12ème de la superficie plancher (2m² de surface éclairante pour 28m² de superficie) ;
 - Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, chapitre 4, article 11 en termes de vues car le logement ne dispose d'aucune vue directe et horizontale vers l'extérieur, libre de tout obstacle sur au moins 3m ;
- **L'installation d'un faux plafond dans le studio situé au 3ème étage**, rendant la hauteur sous plafond du logement non-conforme aux plans du permis d'urbanisme car celle-ci est 2m10 en lieu et place de 2m24 ;
- **L'aménagement d'une cave commune en lieu et place d'une cave pour chaque logement de l'immeuble ;**
- **Le non-aménagement d'un local vélo et poussette au demi sous-sol à front de rue ;**
- **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble : porte en PVC blanc ne s'intégrant pas aux caractéristiques stylistiques de la façade en lieu et place de d'une porte en bois de couleur blanche ;
- **Le non-aménagement de la cage d'escalier conformément au rapport du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;**
- **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue par :**
 - Le placement d'un exécutoire de gaz brûlés au niveau du 3ème étage, ce qui est non-conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre I, chapitre 5, article 33, § 1, 3° ;
 - Le remplacement de la corniche sans respect du modèle et des matériaux d'origine : corniche en PVC non-ouvragée en lieu et place d'une corniche en bois ouvragée ;

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.
- Le bien fait l'objet d'un avertissement établi en date du 8 décembre 2021 pour les infractions suivantes :
 - **La réalisation de travaux non-conformes au permis d'urbanisme du 09/06/2015, à savoir :**
 - **L'aménagement d'une cave commune en lieu et place d'une cave pour chaque logement de l'immeuble ;**
 - **Le non-aménagement d'un local vélo et poussette au demi sous-sol à front de rue ;**
 - **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par le remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble : porte en PVC blanc ne s'intégrant pas aux caractéristiques stylistiques de la façade en lieu et place de d'une porte en bois de couleur blanche ;
 - **La modification de l'aspect architectural de la façade à rue** par le remplacement de la corniche sans respect du modèle et des matériaux d'origine : corniche en PVC non-ouvragée en lieu et place d'une corniche en bois ouvragée ;

sans qu'un permis d'urbanisme valable n'ait été délivré à cet effet.

Pour plus d'information ou programmer une visite de cessation d'infraction, veuillez prendre contact avec le contrôleur.euse responsable : 02 244 71 75 - avandeville@1030.be.

• Veuillez également noter qu'à ce jour, aucun rapport inconditionnel dressé par le Service Incendie, en rapport avec le permis d'urbanisme délivré pour le bien en date du 9 juin 2015, ne nous est parvenu. Le non-respect des prescriptions du Service Incendie constitue une infraction urbanistique au sens de l'article 300 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. Nous vous signalons également que si le propriétaire n'est pas en possession d'un rapport inconditionnel du Service Incendie, sa responsabilité peut être engagée en cas d'incendie ou d'un autre accident.

Pour plus d'information, veuillez prendre contact avec le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente au 02 208 84 30 (adresse e-mail : prev@firebru.irisnet.be).

Ce courrier ne présume pas de l'existence d'éventuelles infractions dont serait grevé le bien et qui n'auraient pas encore fait l'objet d'un constat d'infraction formel de la part de la commune. L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

Observations complémentaires :

Le « descriptif sommaire » fourni par le demandeur des présents renseignements urbanistiques ne représente que la situation qu'il déclare être en place et n'engage la commune d'aucune manière que ce soit.

Ces informations sont données à titre indicatif et peuvent ne pas être exhaustives.

Votre attention est attirée sur le danger que constitue l'achat / vente d'un immeuble grevé d'une infraction urbanistique. La responsabilité du propriétaire peut être engagée (en ce compris pour le maintien d'infractions urbanistiques).

Nous conseillons au vendeur et à l'acheteur de prendre conseil auprès de leur notaire et de consulter les archives du service urbanisme afin de vérifier la situation légale du bien (volume bâti autorisé, châssis, ...).

Dans la publicité relative à la vente d'un bien, le notaire, l'agent immobilier et le vendeur doivent indiquer sans équivoque la destination la plus récente et la plus précise des biens. (...)"

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-koper op dat er **geen garantie** kan worden gegeven **met betrekking tot de mogelijkheid van een regularisatie** van de bovengenoemde misdrijven (en eventuele andere). De toewijzeling moet hiervan zijn persoonlijke zaak maken, zonder enig verhaal tegen de verkoper of enige andere partij, aangezien het goed in zijn huidige staat wordt verkocht.

Het goed wordt thans gebruikt als **twee studio's**. **Deze bestemming is in overtreding met de vergunde toestand** (zijnde één wooneenheid) en derhalve betwist.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de kandidaat-koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn eigen zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper of de ondertekende notaris.

Volgens deze inlichtingen maakt het goed niet het voorwerp uit van enige maatregel in het kader van de wetgeving op de monumenten of landschappen vatbaar voor bescherming en maakt het goed niet het voorwerp uit van een onteigeningsmaatregel.

De **toewijzeling** zal een kopie van deze inlichtingenbrief van de Gemeente krijgen van de notaris, evenals een kopie van de beknopte beschrijving van het goed die bij de aanvraag gevoegd werd en door voornoemd Besluit vastgesteld werd.

C. Bovendien wordt de toewijzing eraan herinnerd dat elke bestemmingswijziging, zelfs een gedeeltelijke, een voorafgaande en uitdrukkelijke beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen vereist.

D. Het goed is niet getroffen door enig voorkeepsrecht, wat wordt bevestigd door een opzoeking in het grondregister gedaan op 02 februari 2026. De toewijzing zal een kopie krijgen van deze opzoeking.

ARTIKEL 37 – BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de toewijzing op het feit dat de Brusselse Huisvestings-code oplegt dat alle woongelegenheden die in huur gegeven worden, in overeenstemming worden gebracht met de normen inzake veiligheid, gezondheid en uitrusting, zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 18 juli 2013.

De verkoper verklaart niet in gebreke te zijn gesteld om werken uit te voeren aan het verkochte goed en verklaart dat dit goed:

- niet het voorwerp uitmaakt van een gemeubelde verhuur, krachtens een huurovereenkomst of krachtens twee afzonderlijke huurovereenkomsten, in de zin van de Brusselse Huisvestingscode;
- niet getroffen is door een verhuurverbod, noch door een administratieve boete ingevolge de niet naleving van voormelde normen;
- niet het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht zoals gedefinieerd in voormelde codex;
- niet opgenomen is in het register van de leegstaande of onbewoonbaar verklaarde woningen;
- niet voorzien is van een rookmelder. De toewijzing erkent ingelicht te zijn omtrent de verplichting om een rookmelder te plaatsen in de goederen die in huur worden gegeven. Hij zal er zijn eigen zaak van maken.

ARTIKEL 38 – MILIEUVERGUNNINGEN - BEHEER VAN VERONTREINIGDE BODEMS

Milieuvergunningen

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

Beheer van verontreinigde bodems

Volgens de inlichtingen bekomen door ondergetekende notaris, wordt of werd geen enkele risico-activiteit, opgenomen in de lijst van de risico-activiteiten bepaald in het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de risico-activiteiten de dato 17 december 2009, uitgeoefend in de gemeenschappelijke delen of de privatieve kavel die het voorwerp uitmaken van deze akte.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, die de verkoper van een onroerend goed onder meer de verplichting opleggen om aan de toewijzing een bodemattest te overhandigen, afgeleverd door Leefmilieu Brussel.

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op de sancties vermeld in artikelen 75 tot 78 van de Ordonnantie voor het geval de verplichtingen vermeld in de Ordonnantie niet worden nageleefd.

Een bodemattest werd aan ondergetekende notaris afgeleverd op 03 februari 2026. Het bepaalt letterlijk: “*CATEGORIE AUCUNE La parcelle n’est actuellement pas inscrite dans l’inventaire de l’état du sol*”.

De toewijzeling zal een kopie van dit attest ontvangen.

ARTIKEL 39 – OVERSTROMINGEN

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 04 april 2014 betreffende de verzekeringen verklaart de verkoper dat het goed, voorwerp van deze akte, zich bij zijn weten bevindt in een gebied door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest afgebakend als zijnde een gebied met een kleine kans risico op overstroming door het overlopen van waterlopen, zijnde een gebied waarin overstromingen zich op een relatief belangrijke en regelmatige wijze zouden kunnen voordoen, ingevolge een “natuurlijk” overlopen van waterlopen.

ARTIKEL 40 – CONTROLE VAN DE ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van de wet.

Bij proces-verbaal van 21 mei 2026 werd door ACA vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van voormeld boek 1.

De aandacht van de toewijzeling wordt gevestigd op diens verplichting om binnen de 12 maanden vanaf de datum van voormeld proces-verbaal te laten vaststellen dat de overtredingen verdwenen zijn.

De toewijzeling is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De toewijzeling behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De toewijzeling erkent door ondergetekende notaris op de hoogte gesteld te zijn van de sancties voorzien in voormeld Koninklijk besluit van 8 september 2019, van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Koninklijk besluit, alsook van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme hem zullen aangerekend worden.

De toewijzeling zal het origineel exemplaar van het proces-verbaal ontvangen.

ARTIKEL 41 - ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20260602-0000755091-01-0 en met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt door Florian Goor op 08 juni 2026. Dit certificaat vermeldt onder meer volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassie: G (833 kWh/(m².jaar)
- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt: 02 juni 2036

Deze classificatie zal vermeld worden in de publiciteit en een kopie van gezegd certificaat zal overhandigd worden aan de toewijzeling.

ARTIKEL 42 - MAZOUTTANK

Het goed is voor zover bekend niet uitgerust met een mazouttank. Er wordt dienaangaande geen waarborg gegeven, zodat de toewijzelingen hier in voorkomend geval hun eigen zaak van zouden moeten maken (in het kader van de mede-eigendom).

ARTIKEL 43 - POSTINTERVENTIEDOSSIER

Artikel 48 van het Koninklijk Besluit de dato 25 januari 2001 bepaalt letterlijk:

“Teneinde de nieuwe eigenaar inzonderheid toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken aan het bouwwerk uit te oefenen, overhandigt de persoon of overhandigen de personen, die, bij elke gehele of gedeeltelijke overdracht van het bouwwerk, het bouwwerk afstaan of overdragen, het postinterventiedossier aan de nieuwe eigenaar.

Deze overhandiging wordt in de akte die de overdracht bevestigt, opgetekend.”.

Volgens de gegevens bekomen door ondergetekende notaris blijkt er momenteel geen dergelijk dossier te bestaan met betrekking tot het te koop gestelde goed en werd hem geen postinterventiedossier overhandigd.

De toewijzing wordt gewezen op de verplichting voor elke bouwheer om bij de uitvoering van de werken bedoeld in gemeld Koninklijk Besluit een postinterventiedossier op te (laten) maken, dat de voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. Het postinterventiedossier bevat ten minste de volgende elementen:

- 1° de informatie betreffende de structurele en essentiële elementen van het bouwwerk;
- 2° de informatie betreffende de aard en de plaats van aantoonbare of verborgen gevaren, inzonderheid ingewerkte nutsleidingen;
- 3° de plannen die werkelijk met de uitvoering en de afwerking overeenstemmen;
- 4° de identificatie van de gebruikte materialen.

TITEL II. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

TOEPASSINGSGEBIED

ARTIKEL 1

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

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

TOETREDING

ARTIKEL 2

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

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

WIJZE VAN VERKOPEN

ARTIKEL 3

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

ARTIKEL 4

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

ARTIKEL 5

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) in de bijzondere verkoopvoorwaarden bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de toewijzeling en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de toewijzeling hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

BIEDINGEN

ARTIKEL 6

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

ARTIKEL 7

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

ARTIKEL 8

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

ARTIKEL 9

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

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

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd 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 biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

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

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor

wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

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

GEVOLGEN VAN EEN BOD

ARTIKEL 11

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

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

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

ARTIKEL 13

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

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

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

hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de toewijzeling worden vastgesteld.

WEIGERING ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10%) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,00).

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 tien procent (10%) van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00).

INSTELPRIJS EN PREMIE

ARTIKEL 15

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, 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 TOEWIJZELING

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 toewijzing 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 toewijzing doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het oud Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

UITDRIJVING

ARTIKEL 18

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de toewijzing binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de toewijzing. 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 toewijzing (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 toewijzeling, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

ARTIKEL 19

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere toewijzeling. 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 toewijzeling 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 toewijzeling, op degenen die voor de toewijzeling geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de toewijzeling bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij 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 toewijzeling te hunnen laste (artikel 4.98 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

PRIJS

ARTIKEL 24

De toewijzeling 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 toewijzeling.

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

De toewijzeling moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen.

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

KOSTEN

ARTIKEL 25

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

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Achtentwintig procent (28,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfentachtig procent (21,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien komma tien procent (18,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Vijftien komma twintig procent (15,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

ARTIKEL 25bis ALGEMENE BEPALINGEN INZAKE DE KOSTEN VOOR ALLE GEWESTEN

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

ARTIKEL 25TER. ALGEMENE BEPALINGEN INZAKE KOSTEN VOOR ALLE GEWESTEN – LASTENS DE VERKOPER

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

SCHULDVERGELIJKING

ARTIKEL 26

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

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

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

NALATIGHEIDSINTRESTEN

ARTIKEL 27

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

SANCTIES

ARTIKEL 28

Indien de toewijzeling, 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 toewijzeling,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven toewijzeling te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven toewijzeling 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 toewijzeling deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in 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 gerechtsdeurwaardersexploit of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploit 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 toewijzeling verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopsprijs 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 koopsprijs 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 toewijzeling of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

WAARSCHUWING

ARTIKEL 30

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

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

TITEL III. DEFINITIES

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

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische bidsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische bidsysteem 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.

SLOTBEPALINGEN

Fiscale verklaringen

De voor de verkoper of voor de toewijzing uit hoofde van de onderhavige verkoop vloeiende verplichtingen op het vlak van de registratierechten, de belasting over de toegevoegde waarde of van andere belastingen, evenals de wettelijke, decretales of reglementaire bepalingen terzake, zullen, overeenkomstig de wetten, de decreten of reglementen, hierna of ten laatste in de processen-verbaal van toewijzing nader omschreven worden.

Keuze van woonst

Onder voorbehoud van andersluidende bepalingen in het proces-verbaal van toewijzing, zullen de verkoper evenals de toewijzing, zelfs handelend bij wijze van sterkmaking of in de hoedanigheid van gecommandeerde of van lasthebber, geacht worden woonstkeuze te hebben gedaan op het kantoor van de instrumenterende notaris, indien zij in het buitenland verblijven.

Bevestiging van identiteit

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

Bevoegde rechtbank – toepasselijk recht

Geschillen die zouden ontstaan naar aanleiding van de toewijzing zullen beslecht worden door de Rechtbanken die ze bevelen hebben. Het Belgisch recht zal van kracht zijn.

Toetreding

Alle bepalingen, lasten en voorwaarden van dit lastenkohier zijn van kracht. De verkoper, de verzoeker en de toewijzing, zelfs handelend bij wijze van sterkmaking of in de hoedanigheid van gecommandeerde of van lasthebber, zullen van rechtswege geacht worden zonder enig voorbehoud toe te treden tot dit lastenkohier.

Afwijkingen - toevoegingen

Dit lastenkohier regelt de verkoop, onder uitdrukkelijk voorbehoud van afwijkingen en/of toevoegingen die eraan zouden gebracht kunnen worden in de processen-verbaal van toewijzing.

Uitgifte

De partijen stellen ondergetekende notaris uitdrukkelijk vrij van het verzenden van de uitgifte van deze akte op papier; zij verzoeken hem deze uitgifte te verzenden naar het emailadres dat zij hem ten gepaste tijde zullen meedelen.

De partijen erkennen door de notaris te zijn ingelicht dat ze een digitale kopie van hun akte zullen kunnen terugvinden op de websites www.izimi.be en www.notaris.be.

Rechten op geschriften

De rechten op geschriften bedragen vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld en verleden te Schaarbeek, ten kantore.

En na becommentariëerde voorlezing, integraal voor wat betreft de vermeldingen voorgeschreven door de wet en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen, wordt deze akte ondertekend door ons, Notaris.