

2026/0959  
25/03/2026

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**online verkoop op BIDDIT.BE**

van: appartement en garage te Schaarbeek, Huart  
Hamoirlaan 40

Referentie dossier: TG/2250963

Op vijfentwintig maart tweeduizend zesentwintig.

Ga ik, **Annelies Wylleman**, notaris met standplaats te Evergem-Sleidinge, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap Notariaat Sleidinge Geassocieerde Notarissen, met zetel te 9940 Evergem-Sleidinge, Sleidinge-dorp 102, met tussenkomst van **Morgane Devriese**, notaris met standplaats te Schaarbeek, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap MASELIS & DEVRIESE, Geassocieerde Notarissen, met zetel te 1030 Schaarbeek, Lambermontlaan 336

over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

1. De heer [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

[redacted] onder het  
[redacted] blijktens de bepalingen van zijn  
[redacted]  
[redacted] zonder wijzigingen.

2. Mevrouw [redacted]

[redacted] geboren te [redacted]

3. Mevrouw [redacted] geboren te [redacted]

[redacted] thans  
ongetrouwd, [redacted]

4. De heer [redacted] geboren te [redacted]

[redacted] wonende  
te [redacted]

5. De heer [redacted] geboren te [redacted] met

[redacted] ongetrouwd, wonende te [redacted]

**Hierna genoemd "de verkoper(s)".**

**VOLMACHT**

\*Voornoemde [redacted] is hier vertegenwoordigd door [redacted] medewerkster van het notariskantoor Notariaat Sleidinge, met zetel zoals hoger vermeld, die woonstkeuze doet op het notariskantoor te Evergem, Sleidinge-dorp 102, krachtens akte volmacht verleden voor ondergetekende notaris op 24 maart 2026.

\*Voornoemde [redacted] is hier vertegenwoordigd door [redacted] medewerkster van het notariskantoor Notariaat Sleidinge, met zetel zoals hoger vermeld, die woonstkeuze doet op het notariskantoor te Evergem, Sleidinge-dorp 102, krachtens akte volmacht verleden voor ondergetekende notaris op 24 maart 2026.



eerste blad

[Handwritten signatures and initials]

\* ~~\_\_\_\_\_~~ en ~~\_\_\_\_\_~~, beiden voornoemd, zijn hier vertegenwoordigd door mevrouw ~~\_\_\_\_\_~~ van het notariskantoor Notariaat Sleidinge, met zetel zoals hoger vermeld, die woonstkeuze doet op het notariskantoor te Evergem, Sleidinge-dorp 102, krachtens akte volmacht verleden voor ondergetekende notaris op 24 maart 2026.

\*Voornoemde heer ~~\_\_\_\_\_~~ is hier vertegenwoordigd door mevrouw ~~\_\_\_\_\_~~, medewerkster van het notariskantoor Notariaat Sleidinge, met zetel zoals hoger vermeld, die woonstkeuze doet op het notariskantoor te Evergem, Sleidinge-dorp 102, krachtens akte volmacht verleden voor ondergetekende notaris op 24 maart 2026.

Geen van deze volmachten moet krachtens artikel 12, derde lid Organieke Wet Notariaat aan deze akte worden gehecht, maar deze aktes zullen wel samen met deze akte worden aangeboden ter overschrijving op het bevoegd Kantoor Rechtszekerheid.

#### TOELICHTING EN VOORLEZING

De volledige akte zal door de werkende notaris worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte alvorens de akte te ondertekenen.

De partijen erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat en verklaren dat hun voormelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De werkende notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij het ontwerp tijdig hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen en dat zij geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

#### VERKOOPSVORWAARDEN

Deze verkoopsvorwaarden bevatten de volgende delen:

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

#### A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

##### Contactgegevens van het notariskantoor

Notariaat Sleidinge, Geassocieerde notarissen  
Sleidinge-dorp 102  
9940 Evergem-Sleidinge  
09/357.73.57

~~\_\_\_\_\_~~ ~~\_\_\_\_\_~~ @notariaatsleidinge.be

##### Beschrijving van de goederen

##### KOOP 1:

GEMEENTE SCHAARBEEK eerste afdeling



In een appartementsgebouw, gelegen te 1030 Schaarbeek, Huart Hamoiriaan 40, kadastraal bekend, sectie A, volgens titel nummer 88D6 en op heden 88D6 P0000, met een oppervlakte van 787 vierkante meter, evenals de mede-eigendom van de muur van het gebouw met huisnummer 44:

Het **appartement 7G** op de zevende verdieping, aan de linkerkant, zijnde lot 15, bevattende:

- In privaatieve en uitsluitende eigendom:

Terras vooraan, living en keuken, inkomhall, vestiaire, badkamer, WC, 2 kamers en terras aan de achterkant.

In de ondergrondse verdieping: de kelder genummerd 5.

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

56/1.000sten in de gemene delen van het gebouw vooraan waaronder de grond, en 52/1.000sten in het volledige complex waaronder de grond.

Met perceelsidentificatienummer **88D6 P0017 (A7/G/C5)**;

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt 1.366,00 euro.

*Hierna vermeld goed sub 1.*

**KOOP 2:**

**GEMEENTE SCHAARBEEK eerste afdeling**

In een appartementsgebouw, gelegen te 1030 Schaarbeek, Huart Hamoiriaan 40, kadastraal bekend, sectie A, volgens titel nummer 88D6 en op heden 88D6 P0000, met een oppervlakte van 787 vierkante meter, evenals de mede-eigendom van de muur van het gebouw met huisnummer 44:

De **garage nummer 4**, bevattende:

- In privaatieve en uitsluitende eigendom:

De eigenlijke garage met haar poort

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

1/17 in de gemene delen van de garages, en 6/1.000sten in het volledige complex waaronder de grond.

Met perceelsidentificatienummer **88D6 P0023 (G.SS/4)**;

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt 106,00 euro.

*Hierna genoemd goed sub 2.*

*Allen hierna genoemd het goed.*

**KOOP 1 en KOOP 2 zijn twee afzonderlijke goederen en worden apart aangeboden via BIDDIT.**

**Er is geen mogelijkheid tot samenvoeging van de kopen.**

**Statuten gebouw**

De statuten omvattende de basisakte waarbij het appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht met de juridische verdeling ervan en het bijgevoegde reglement van mede-eigendom werd verleden voor notaris Philippe Boute te Brussel op 15 januari 2001, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel op 22 februari daarna met referentie 1967.

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als

tweede blad





minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

**Aanvang en sluiting van de biedingen**

**KOOP 1**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 20 mei 2026 om 11.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 28 mei 2026 om 11.00 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.

**KOOP 2**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 20 mei 2026 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 28 mei 2026 om 14.00 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.

**Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op de datum en uur zoals zal bepaald worden door ondergetekende notaris.

**Bezoeken**

Het goed (zowel koop 1 als koop 2) zal door de kandidaat-kopers vrij kunnen bezocht worden, zonder voorafgaandelijke afspraak met het notariskantoor, op de hierna vermelde bezoekenmomenten:

- elke woensdag van 15u tot 16u en dit vanaf 15 april 2026 tot en met 27 mei 2026

- elke zaterdag van 14u tot 16u, en dit 11 april 2026 tot en met 23 mei 2026

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

**Afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden**

**1. Geen instelpremie**

Er zal geen instelpremie worden toegekend.

**2. Verkoop aan een medeveiler**

In afwijking van artikel 19 van de algemene voorwaarden verklaren de verkopers overeengekomen te zijn dat een of meerdere medeveiler(s) aan wie het goed wordt toegewezen, niet de integrale prijs dient te betalen maar de schuldvergelijking zal kunnen invoeren voor zijn deel zodat hij enkel de prijs van de overgenomen delen dient te betalen. Evenwel blijft hij gehouden tot de betaling van de volledige kosten van de openbare verkoop overeenkomstig artikel 25 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Commandverklaring door de medeveiler is toegelaten.

**Eigendomsoverdracht**

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

**Genot – Gebruik**

Betreffende goed sub 1:

derde blad

*[Handwritten signatures and initials]*

De koper zal het vrije gebruik en het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen. De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Betreffende goed sub 2:

**De verkoper verklaart dat het goed sub 2 verhuurd is. De koper zal er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.**

Het is de koper verboden om voor de betaling wijzigingen aan te brengen aan het verkochte goed of het geheel of gedeeltelijk te slopen. Hij kan echter op eigen kosten bewarende maatregelen nemen. De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit de in de verkoopvoorwaarden vermelde bepalingen, onverminderd de rechten die hij op grond van de overeenkomst of de wet kan doen gelden en die door deze bepaling niet worden aangetast.

Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

**De koper verklaart te weten onder welke voorwaarden het goed is verhuurd en bekomt het vrije gebruik van het goed na de huurder te hebben opgezegd op eigen risico en zonder tussenkomst of verantwoordelijkheid van de verkoper.**

**De koper verklaart op de hoogte te zijn van de huurvoorwaarden.**

**De verkoper verklaart dat de garage is verhuurd blijkens mondelijke overeenkomst aan de heer Jaouad Diouri, bewoner van het appartement 6L in hetzelfde gebouw.**

VOORKOOPRECHTEN EN ANDERE RECHTEN

De verkoper verklaart dat voorschreven goed met geen wettelijk of conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, optierecht of vervreemdingsverbod is bezwaard, anders dan voormelde.

Voor zover ze afdwingbaar zijn, wijst de notaris in voorkomend geval onder de opschortende voorwaarde toe dat geen gebruik wordt gemaakt van het (de) voorkooprecht(en) of voorkeursrecht(en) van personen aan wie dit (deze) recht(en) krachtens de wet of een overeenkomst zou(den) worden toegekend.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats onder de voorwaarden en op de wijze die de wet of de overeenkomst voorschrijft en die in deze verkoopvoorwaarden zijn gespecificeerd

**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 noch voor een beroepsverkoper noch voor een verkoper te kwader trouw. De verkopers verduidelijken dat zij niet verkopen in een hoedanigheid van beroepsverkoper, nimmer zelf het verkochte goed hebben bewoond en dat zij ervan nimmer zelf het beheer hebben kunnen waarnemen vermits dit sinds het overlijden van hun rechtsvoorgangers in gerechtelijk beheer is bij derden, zonder inspraak van hun kant. De verkopers geven derhalve geen enkele garantie betreffende de mogelijke aanwezigheid van huiszwam, asbest, eventuele bodemverontreiniging, giftige stoffen, defecte verwarmingsinstallatie, afwezigheid van aansluiting op de riolering, houtmijt of welkdanige andere verborgen gebreken.

De kopers die zelf het goed grondig dienen te bezichtigen en te onderzoeken, zullen van alle mogelijke gebreken, zelfs eventuele verborgen gebreken, hun eigen zaak maken met volkomen ontlasting van de verkopers.

#### **Grenzen – Oppervlakte**

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

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

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

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

De 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 geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

De koper treedt door het enkel feit van deze aankoop in alle rechten en plichten van de verkoper voor wat betreft de bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden, vermeld in vorige eigendomstitels.

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

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

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen

vierde blad

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.

### **Mede-eigendom**

#### **Statuten gebouw**

De statuten omvattende de basisakte waarbij het appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht met de juridische verdeling ervan en het bijgevoegde reglement van mede-eigendom werd verleden voor notaris Philippe Boute te Brussel op 15 januari 2001, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel op 22 februari daarna met referentie 1967.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde statuten, omvattende de basisakte en het reglement van mede-eigendom en in de eventuele aanvullende akten, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het bij deze verkochte goed.

De koper erkent op de hoogte te zijn van voormelde akten en reglementen en van de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars die betrekking hebben op het bij deze verkochte goed.

Door deze koop wordt de koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die spruiten uit gemelde akten en beslissingen.

Alle akten van genot- of eigendomsoverdracht of aanwijzing zullen moeten vermelden dat de verkrijgers van deze rechten op de hoogte zijn van de voormelde akten en beslissingen, en dat zij door het loutere feit dat zij titularis zijn van gezegde rechten, en in de plaats gesteld worden in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

#### **Bijzondere lasten en voorwaarden appartementsmede-eigendom:**

1. De huidige verkoop slaat enkel op de privatieve delen, alsmede op de gemene delen welke ervan afhangen, beschreven in de statuten.

2. Bovendien is deze verkoop en aankoop gedaan en aanvaard onder de bedingen, lasten en voorwaarden voortvloeiende uit de statuten en het reglement van interne orde.

3. De verbintenissen en verplichtingen spruitende uit deze akte, de statuten en het reglement van interne orde, binden hoofdelijk en ondeelbaar de rechthebbenden en erfopvolgers van de koper.

4a) De verkoper heeft verklaard dat voor het gebouw of de groepen van gebouwen waarvan de bij deze verkochte kavel deel uitmaakt, syndicus is: LOGIS-GEST BV, met zetel te Brussel, Kolonel Bourgstraat 127 bus 16 en ondernemingsnummer 0895.980.684.

Conform artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek heeft ondergetekende notaris bij aangetekende brief met postdatum 2 april 2025 de documenten, de inlichtingen en een kostenstaat, overeenkomstig artikel 3.94 §1 en §2 van het Burgerlijk Wetboek opgevraagd bij voormelde syndicus.

Bij schrijven van 22 april 2025 heeft de syndicus op voormeld schrijven geantwoord, behoudens een overzicht van de afrekeningen de afgelopen 2 jaar.

Een kopie van voormelde brief werd voorafgaandelijk aan deze ter kennis gebracht van de koper, via de online publiciteit, wat door de koper wordt erkend en bevestigd. Zodra een recenter schrijven van de syndicus voorhanden is, wordt

dit tevens kenbaar gemaakt via de online publiciteit en in elk geval voor de aanvang van de biedingsperiode.

4b) De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot betaling van de volgende kosten:

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

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

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

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

Ondergetekende notaris wijst de partijen erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de privatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten. Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overgedragen. Anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

4c) De kosten die de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, gehouden is te betalen zijn bij de koper bekend door voorafgaandelijke overmaking van een kostenstaat opgemaakt door de syndicus.

De partijen hebben besloten van de wettelijke gehoudenheid tot het betalen van die kosten in hun onderlinge verhouding niet af te wijken.

4d) De partijen zijn er van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek, de koper ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de periodieke kosten vanaf de dag waarop hij effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; dit is vanaf de ingentreding

4e) De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat

-overeenkomstig artikel 3.94 §5 1° van het Burgerlijk Wetboek, de verkoper met betrekking tot het werkkapitaal van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens dewelke hij juridisch geen gebruik meer kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten (datum van einde van het genot). De afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

-overeenkomstig artikel 3.94 §5 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal van de vereniging van mede-eigenaars wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper,



vijfde blad

Handwritten initials and a signature, including 'J B' and 'ZB'.

zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden; noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

4f) De verkoper heeft geen weet van enige kost, die de syndicus nog dient op te vragen aan de mede-eigenaars verschuldigd te zijn aan de vereniging van mede-eigenaars. De verkoper dient de koper alleszins te vrijwaren voor de kosten, ontstaan voor de overdracht, waarop de vereniging van mede-eigenaars alsnog aanspraak zou maken.

**Administratieve bepalingen**

**- Bodemtoestand**

Het attest vermeldt dat het terrein niet is opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand.

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 werden gerespecteerd.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van het bodemattest dat door het Instituut werd afgeleverd op 6 november 2025, met vermelding van de gedetailleerde gegevens vermeld in de inventaris van de bodemtoestand voor het perceel waarop het onroerend goed waarvan de het privaatief deel uitmaakt, is opgetrokken.

Dit attest bepaalt letterlijk het volgende:

*"Categorie: GEEN – Het perceel is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand.*

*Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft dit perceel, noch in geval van vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) noch in geval van een overdracht van een milieuvergunning.*

*Opgepast : sommige feiten (andere dan verkoop of overdracht van vergunning) kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek*

*Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren*

*Geen informatie beschikbaar over de bodemtoestand van het betreffende perceel."*

De koper verklaart een kopie van het bodemattest ontvangen te hebben via de online publiciteit.

De verkoper verklaart dat hij geen bijkomende informatie bezit die de inhoud van het bodemattest kan wijzigen en verduidelijkt in het bijzonder, na kennis te hebben genomen van de lijst van risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat geen enkele van deze activiteiten bij zijn weten wordt of werd uitgeoefend in de gemeenschappelijke delen of de privaatieve kavel die het voorwerp uitmaken van deze akte.

In overeenstemming met artikel 76 §3 van de Ordonnantie verklaart de overnemer uitdrukkelijk zonder meer af te zien van het inroepen van de nietigheid van deze overeenkomst. Bovendien verklaart hij door ons, notaris, ingelicht te zijn over de gevolgen van deze afstand. De overdrager verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat deze afstand van de nietigheid door de overnemer niets wijzigt aan zijn verplichtingen die voortvloeien uit deze Ordonnantie, waaronder de informatieplicht voorzien in de artikelen 4 en 12 van deze Ordonnantie.

**- Brusselse Huisvestingscode**



De verkoper verklaart geen enkele overheidssteun, subsidie of eender welk voordeel overeenkomstig de artikelen 146 en volgende van de Huisvestingscode te hebben genoten.

- **Niet-uitgebate bedrijfsruimten**

Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten. De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet opgenomen is in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten zoals voorzien in de artikelen 251 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

- **Energieprestatiecertificaat**

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20210119-0000581228-01-4 en met betrekking tot het goed sub 1, werd opgemaakt door Joseph Philippe Hogenhuis op 19 januari 2021 (duur van maximaal tien jaar). Dit certificaat vermeldt met name volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassen: F
- jaarlijks verbruik per m<sup>2</sup>: 313
- emissie CO<sub>2</sub> per m<sup>2</sup>: 63
- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt 19 januari 2031

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekenmerken van het goed die de inhoud van dit certificaat kunnen veranderen.

Hij verklaart dat Leefmilieu Brussel nog geen melding heeft gemaakt van het einde van de geldigheid of de herroeping van dit attest. Dit kan worden nagegaan via de website: <https://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/>

Een origineel of een kopie van het certificaat werd door de verkoper overhandigd aan de koper, via de online publiciteit.

**Renovatieplicht**

De koper wordt geïnformeerd dat overeenkomstig de huidige wetgeving het goed minimaal moet voldoen aan een primair energieverbruik dat lager ligt of gelijk is aan :

1°) 275 kWh/m<sup>2</sup> per jaar ten laatste op 1 januari 2033. Dit niveau van primair energieverbruik komt overeen met klasse E.

2°) 150 kWh/m<sup>2</sup> per jaar uiterlijk op 31 december 2045 (deze datum kan nog worden gewijzigd afhankelijk van de inwerkingtreding van de besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering). Dit niveau van primair energieverbruik komt overeen met klasse C.

Er wordt gepreciseerd dat de datum waarop de verplichting om een maximaal verbruik van 275 kWh/m<sup>2</sup> per jaar te bereiken van kracht wordt, door de Brusselse regering kan worden vervroegd.

Naast de renovatieverplichting zelf, is het ook aan de koper om een nieuw EPC-certificaat te laten opstellen waarin wordt vastgesteld dat deze doelstelling is bereikt.

In geval van gedwongen mede-eigendom wordt de koper erop gewezen dat hij mogelijk de medewerking van de andere mede-eigenaars nodig heeft om de renovaties uit te voeren.

- **Bescherming van het onroerend erfgoed**

zesde blad

*[Handwritten signatures and initials]*

De verkoper verklaart dat het goed opgenomen is in de inventaris van monumenten en landschappen: Archeologische atlas (uitbreidingszone van sites).

Overeenkomstig artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, heeft de instrumenterende notaris aan de gemeente Schaarbeek gevraagd hem de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende voormeld goed.

Het antwoord van de gemeente Schaarbeek daaropvolgend, bepaalt, met betrekking tot de bescherming van het goed, letterlijk hetgeen volgt:

*\*Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn, ingeschreven zijn op de bewaarlijst of waarvoor een procedure tot bescherming loopt;*

*\*Het goed bevindt zich langs een landschap ingeschreven in de inventaris.*

*\*Het goed bevindt zich NIET in de inventaris van het onroerend erfgoed (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 april 2024 inzake de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest);*

De notaris laat de koper weten dat de opname in de inventaris tot gevolg heeft dat ieder aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest, behoudens de door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgelegde uitzonderingen, aan bijkomend advies onderworpen wordt.

- **Stedenbouwkundige voorschriften**

1. Algemeenheden

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

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

De verkoper verklaart dat hij **geen** kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het onroerend goed, en dat hij voor alle vergunningsplichtige werken en/of handelingen die hij gebeurlijk zelf heeft uitgevoerd of laten uitvoeren op/aan het onroerend goed de vereiste vergunningen heeft verkregen en al deze vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd of laten uitvoeren conform de vergunningen, en dus zelf **geen** handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de regelgeving inzake ruimtelijke ordening.



De koper moet zich schikken naar alle wetten, besluiten en reglementen op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening, en meer bepaald naar de urbanisatieplannen, de bouw- en rooilijnen en alle andere overheidsbesluiten, zonder voor verlies of voor de onmogelijkheid van de koper de voorziene bestemming aan dit onroerend goed te geven, voor de weigering van bouwtoelating of voor bezwarende voorwaarden enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

## 2. Stedenbouwkundig uittreksel - vastgoedinformatie

a) Overeenkomstig de artikelen 275, 276 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft de instrumenterende notaris aan de gemeente Schaarbeek gevraagd, om hem de stedenbouwkundige inlichtingen af te leveren die van toepassing zijn op het goed.

Aan deze aanvraag, werd de beknopte beschrijving vereist door de BWRO toegevoegd.

Het antwoord van de Gemeente Schaarbeek van **18 augustus 2025**, bepaalt letterlijk het volgende:

### 1°) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 3 mei 2001, in gebied(en): gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte ;

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

### 2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- De voorschriften van het voormelde GBP;
- Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 21 november 2006;
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) van het gemeente Schaarbeek, goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 30 september 2010.

De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

### 3°) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft:

Tot op heden is het gemeentebestuur niet op de hoogte van dergelijke projecten.

### 4°) Wat het bestaan van een voorkoopperimeter betreft:

zevende  
blad

*[Handwritten signatures and initials]*

Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkeeperimenter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

5°) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:

Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn, ingeschreven zijn op de bewaarlijst of waarvoor een procedure tot bescherming loopt;

Het goed bevindt zich langs een landschap ingeschreven in de inventaris.

Het goed bevindt zich NIET in de inventaris van het onroerend erfgoed (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 april 2024 inzake de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest);

Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Cultureel Erfgoed van het Gewest.

6°) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft:

Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet dat het beschouwde goed opgenomen zou zijn in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten;

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

De weg langs dewelke het goed gelegen is, heeft het voorwerp van een rooilijnplan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 21/04/1906 uitgemaakt;

8°) Andere inlichtingen:

- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij Leefmilieu Brussel, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: [leefmilieu.brussels](http://leefmilieu.brussels) ;
- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;
- Het goed bevindt zich in de perimeter van de zone voor stedelijke herwaardering;
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua;

OP GROND VAN DE ADMINISTRatieve ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft:



- *Bouwvergunning voor het bouwen van een gebouw van 8 verdiepingen, afgeleverd op 10 juli 1964 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.*
- *Bouwvergunning voor het toevoegen van een 7de verdieping aan het gebouw, afgeleverd op 4 december 1964 door het gemeentebestuur van Schaarbeek*

*Er is nu geen lopende geldige milieuvergunning voor het goed. Eventueel oudere vergunningen zijn in onze archieven raadpleegbaar (zie hieronder)*

*Voor meer inlichtingen betreffende de milieuvergunningen, gelieve contact op te nemen via e-mail op het adres [stedenbouw@1030.be](mailto:stedenbouw@1030.be).*

*De beschrijving van de vergunde werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).*

*Indien u houder van een zakelijk recht op het goed bent, over diens toestemming beschikt of een legitiem belang rechtvaardigen kunt, kunt u via uw persoonlijke ruimte een elektronische kopie verkrijgen van de door de gemeente afgeleverde vergunningen en attesten voor het goed. Surf naar <https://www.1030.be/nl/archief-stedenbouw>*

2°) Wat betreft:

- *De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed: zie hieronder*

- *Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed: zie hieronder*

- *Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: zie hieronder*

*Volgens onze informatiebronnen, en behoudens bewijs van het tegendeel, kunnen wij de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:*

- *Kelderverdieping: lokalen horende bij de woningen van het gebouw (waaronder parkeergarage)*

- *Gelijkvloers: 2 woonegelegenheden*

- *Verdiepingen 1 tem 6: 2 woonegelegenheden per verdieping*

- *Verdieping 7: 1 woonelegenheden*

- *Totaal: 15 woonegelegenheden*

De gemeente Schaarbeek heeft bij bericht 23 oktober 2025 aan ondergetekende notaris het volgende meegedeeld:

*Op basis van de verschillende ontvangen documenten bevestigen we u dat de legale toestand van het goed nu is:*

*Voorgebouw:*

- *Kelderverdieping: lokalen horende bij de woningen van het gebouw (waaronder 1 parkeerplaats)*

- *Gelijkvloers: berijdbare ingang en 2 woonegelegenheden*

- ***Verdiepingen 1 t.e.m. 7: 2 woonegelegenheden per verdieping***

*Totaal: 16 woonegelegenheden*

*Achtergebouwen:*

- *De hele gebouwen: 16 parkeerplaatsen in garageboxen*

*Het uittreksel van de Gemeente Schaarbeek van 18 augustus 2025, bepaalt daarnaast nog het volgende:*

achtste blad

Handwritten marks and signature

Wat de bestemmingen betreft, verzoeken wij u om het glossarium van het Gewestelijk Bestemmingsplan te raadplegen (beschikbaar aan het adres: [www.gbp.irisnet.be](http://www.gbp.irisnet.be)).

Deze bevestiging betreft slechts de regelmatigheid van de hierboven vermelde stedenbouwkundige bestemmingen. Zij heeft geen betrekking op de eventueel in dit gebouw uitgevoerde handelingen en werken die het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning hadden moeten uitmaken.

Wij vestigen uw aandacht op het feit dat elke wijziging van de voornoemde bestemmingen en van de onderverdeling en/of het aantal wooneenheden, het voorwerp van een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning moet uitmaken. Wij vestigen ook uw aandacht op het feit dat de verhuurde woningen in overeenstemming met de Brusselse Huisvestingscode moeten zijn.

### 3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

Geen enkel dossier van proces verbaal van stedenbouwkundige overtreding en/of ingebrekestelling en/of waarschuwing staat momenteel open voor het goed.

Deze brief wordt opgemaakt onder voorbehoud van het bestaan van overtredingen die het gebouw zouden bezwaren en die nog niet het voorwerp van een formele vaststelling van overtreding hebben uitgemaakt. Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

### Bijkomende opmerkingen:

De "beknopte beschrijving" afgeleverd door de aanvrager van deze stedenbouwkundige inlichtingen geeft enkel de toestand weer die volgens hem ter plaatse aanwezig is en verplicht de gemeente nergens toe.

Deze informatie worden alleen ter indicatieve titel gegeven en kunnen niet uitputtend zijn.

Uw aandacht wordt gevestigd op het gevaar dat de aan- of verkoop van een gebouw bezwaard met een stedenbouwkundige inbreuk, inhoudt. De verantwoordelijkheid van de eigenaar kan worden aangesproken (inbegrepen voor het behoud van stedenbouwkundige inbreuken).

Wij raden de verkoper en de koper aan om zich te bevragen bij hun notaris en om de archieven van de dienst stedenbouw te raadplegen teneinde de wettelijke toestand van het goed na te gaan (vergund bouwvolume, ramen...).

De koper verklaart toelichting van deze inlichtingen te hebben gekregen, evenals een kopie van het antwoord van de Gemeente door middel van de online publiciteit.

### 3. Onteigening – Rooilijn

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde, behoudens het rooilijnplan bij KB van 21/04/1906.

### 4. Brusselse Huisvestingscode

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

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed :



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

#### 5. Register van het Onroerend Erfgoed

Uit het schrijven van het gemeentebestuur evenals uit de raadpleging van het Register van het onroerend erfgoed via de site <http://erfgoed.brussels/nl/ontdekken/register-van-het-gevrijwaard-erfgoed> bijgehouden door het Bestuur belast met Stedenbouw blijkt bovendien dat het goed niet is ingeschreven op de bewaarlijst, beschermd is of niet het voorwerp uitmaakt van een procedure van inschrijving of bescherming, behoudens hetgeen hierboven vermeld.

#### 6. Bestaande toestand

De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als appartement en garage, zoals blijkt uit de beknopte beschrijving waarvan hierboven sprake. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is.

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

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

Geen van de werken, handelingen en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1 van het BWRO mogen worden verricht op het goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

#### 7. Verwaarloosd, leegstaand of onafgewerkt onroerend goed

De verkoper verklaart dat hij tot op heden geen enkele kennisgeving heeft ontvangen van de gemeentelijke administratie waarin staat dat het onroerend goed geheel of gedeeltelijk verwaarloosd, leegstaand of onafgewerkt zou zijn.

#### Voorbehoud

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad of gemeente werd bekomen, en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het voorwerp van de verkoop werd opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de stad of gemeente verstrekte gegevens.

De instrumenterende notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

negende  
blad

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte goed;
- het hierbij verkochte goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet zijn vervallen;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte goed integraal is vergund.

De instrumenterende notaris raadt de koper aan om zich te informeren bij de dienst stedenbouw omtrent de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van voorschreven goed.

De instrumenterende notaris raadt de koper aan om persoonlijk na te gaan of het voormeld onroerend goed overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en) en op het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften

#### - **Postinterventiedossier**

Op vraag van de werkende notaris of er voor dit goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, heeft de verkoper **ontkennend** geantwoord en verklaart dat er bij zijn weten aan de verkochte privatieven sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

Vermits het goed – zoals hoger reeds werd vermeld - nimmer in het beheer van de verkoper is geweest, verklaart de verkoper niet te beschikken over informatie omtrent eventuele technische werken die zouden zijn uitgevoerd aan het verkochte goed zodat hij niet kan bevestigen of er in die periode al dan niet technische werken hebben plaatsgevonden.

Een eventueel postinterventiedossier met betrekking tot werken aan de gemeenschappelijke delen van het gebouw wordt bijgehouden door de syndicus van het gebouw.

#### - **Elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed, voorwerp van huidige verkoop, niet onder het van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) valt, aangezien het goed voorzien is van een elektrische installatie die het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

De verkoper overhandigt het proces-verbaal van controleonderzoek overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1. en 6.5.2. van Boek 1 van het Algemeen Reglement opgemaakt door Axel Mertens van vzw KEA Keuringen en advies, op datum van 10 september 2025. Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

De koper erkent van de verkoper het origineel exemplaar van het betreffende proces-verbaal verkregen te hebben door middel van de online publiciteit.



Partijen komen overeen dat enkel de koper, met uitsluiting van de verkoper, de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper erkent ingelicht te zijn van zijn verplichtingen;

- de aanpassing aan de normen van de elektrische installatie te laten vaststellen binnen een termijn van 12 maanden te rekenen vanaf de datum van het controlebezoek door hetzelfde erkend organisme;

De koper erkent ingelicht te zijn geweest door de notaris betreffende:

- de sancties voorzien in het Algemeen Reglement;

- de gevaren en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van de betreffende Reglement.

- **Overstromingsgebied**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed zich niet in overstromingsgevoelig gebied bevindt.

- **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is (die in gebruik, buiten gebruik of geneutraliseerd is).

- **Premies, overheidstegemoetkomingen en KLIP**

De koper wordt gewezen op het mogelijks bestaan van verschillende gewestelijke of gemeentelijke premies, die onder meer terug te vinden zijn op volgende websites

- <https://www.premiezoeker.be/>

- <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidi databank>

De koper ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

- **Ondergrondse leidingen – Informatiemeldpunt Kabels en Leidingen**

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken op zelfde goed.

- **Hypothecaire toestand**

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

- **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

- **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe

tiende blad

Handwritten signatures and initials.

verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

### **Belastingen**

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

### **Opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering**

Deze verkoop geschiedt **niet** onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

### **Artikel 5.**

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris 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 bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

### **Biedsystemen**

Artikel 10.

#### Algemeen:

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

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

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

elfde blad

*[Handwritten signatures and initials]*

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

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

**Artikel 12.** Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

#### ***Het sluiten van de biedingen***

**Artikel 13.** Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie,...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het



weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

### ***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

#### **Artikel 14.**

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (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 bieder.

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 bieder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de

twaalfde  
blad

notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van het weerhouden bod, met als minimum 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 van het gerechtelijk wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod.

De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen. (verlaagde startprijs)

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

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

#### ***Wettelijke indeplaatsstelling***

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

#### ***Uitdrijving***

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

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn

verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

### **Toewijzing aan een medeveiler**

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper, behoudens indien daarvan is afgeweken in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

### **Sterkmaking**

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

### **Aanwijzing van lastgever**

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

### **Borg**

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

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

### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

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

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

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de



dertiende  
blad

*[Handwritten signatures and initials]*

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf 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 honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met 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 tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Veertien komma vijftentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdvijftentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdvijftentwintigduizend 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 vijfennegentig 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 vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste

veertiende  
blad

*[Handwritten signatures and marks]*

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, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

**Artikel 26.** De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

### **Nalatigheidsinteressen**

**Artikel 27.** Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en



- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde 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 gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.



### **Machten van de lasthebber**

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de 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.

### **C. DEFINITIES**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

zestiende  
blad

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

#### **D. VOLMACHT**

- De verkopers, hierna "lastgever(s)" genoemd, verklaren aan te stellen als bijzondere lasthebbers, elk met de macht afzonderlijk te handelen:
- Alle medewerkers van het notariskantoor "Notariaat Sleidinge, geassocieerde notarissen", met zetel te Evergem (Sleidinge), Sleidinge-dorp 102, voornoemde medewerkers doen allen woonstkeuze op het notariskantoor "Notariaat Sleidinge, geassocieerde notarissen", met zetel te Evergem (Sleidinge), Sleidinge-dorp 102.
  - Alle medewerkers van het notariskantoor "MASELIS & DEVRIESE, Geassocieerde Notarissen", met zetel te Schaarbeek, Lambermontlaan 336, voornoemde medewerkers doen allen woonstkeuze op het notariskantoor "MASELIS & DEVRIESE, Geassocieerde Notarissen", met zetel te Schaarbeek, Lambermontlaan 336.



Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

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

zeventiende  
blad



Il déclare être [redacted] suivant dispositions de [redacted]

2. Madame [redacted] demeurant à [redacted]

3. Mademoiselle [redacted] demeurant à [redacted]

4. Monsieur [redacted] demeurant à [redacted]

5. Monsieur [redacted] demeurant à [redacted]

ci-après dénommés 'les vendeurs'.

PROCURATION

\*Monsieur [redacted] précité, est représenté ici par madame [redacted] collaboratrice de l'étude Notariaat Sleidinge, faisant élection de domicile à l'étude à Evergem, Sleidinge-dorp 102, conformément à la procuration passée devant le notaire soussigné le 24 mars 2026.

\*Madame [redacted] précitée, est représentée ici par madame [redacted] collaboratrice de l'étude Notariaat Sleidinge, faisant élection de domicile à l'étude à Evergem, Sleidinge-dorp 102, conformément à la procuration passée devant le notaire soussigné le 24 mars 2026.

\* [redacted] tous deux prénomnés sont ici représentés par madame [redacted] collaboratrice de l'étude Notariaat Sleidinge, faisant élection de domicile à l'étude à Evergem, Sleidinge-dorp 102, conformément à la procuration passée devant le notaire soussigné le 24 mars 2026.

\*Monsieur [redacted] précité, est représenté ici par madame [redacted] collaboratrice de l'étude Notariaat Sleidinge, faisant élection de domicile à l'étude à Evergem, Sleidinge-dorp 102, conformément à la procuration passée devant le notaire soussigné le 24 mars 2026.

Aucune de ces procurations ne doit pas être jointe au présent acte en vertu de l'article 12, alinéa 3, de la loi organique sur le notariat, mais elles seront présentées avec le présent acte pour transcription au bureau de la sécurité juridique.

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants :

- A. Les conditions spéciales ;
- B. Les conditions générales d'application pour toutes les ventes online ;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés ;
- D. Les procurations

A. Conditions spéciales de vente

achttiende  
blad

Handwritten signatures and initials: a cross, a star, and the initials 'LB' with an arrow pointing to the text above.

### **Coordonnées de l'étude**

Notariaat Sleidinge, Geassocieerde notarissen

Sleidinge-dorp 102

9940 Evergem-Sleidinge

09/357.73.57

Personne de contact: thijs.geerinckx@notariaatsleidinge.be

### **Description du bien**

#### **VENTE 1**

#### **COMMUNE DE SCHAERBEEK (première division)**

Dans un immeuble à appartements multiples sis à 1030 Schaerbeek, **Avenue Huart Hamoir 40**, sur et avec terrain, cadastré suivant titre section A numéro 88D6 et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 88D6 P0000 pour une superficie de 787 mètres carrés, ainsi que la mitoyenneté du mur de l'immeuble portant le numéro 44 :

**L'appartement numéro 7G** étant de LOT 15, au niveau du septième étage côté gauche, comprenant :

- en propriété privative et exclusive : terrasse vers l'avant, living et cuisine, hall d'entrée, vestiaire, salle de bain, WC; deux chambres et terrasse en façade arrière.

Au niveau du sous sol: **la cave numérotée 5.**

- en copropriété et indivision forcée : Cinquante six millièmes (56/1.000èmes) des parties communes du bâtiment avant dont le terrain et cinquante deux millièmes (52/1000èmes) de l'ensemble du bien dont le terrain.

Numéro identifiant parcellaire : **88D6 P0017 (A7/G/C5)**;

Revenu cadastral non indexé :1366 euros.

*Ci-après dénommé le bien sub 1*

#### **VENTE 2**

#### **COMMUNE DE SCHAERBEEK (première division)**

Dans un immeuble à appartements multiples sis à 1030 Schaerbeek, **Avenue Huart Hamoir 40**, sur et avec terrain, cadastré suivant titre section A numéro 88D6 et suivant extrait récent de la matrice cadastrale section A numéro 88D6 P0000 pour une superficie de 787 mètres carrés, ainsi que la mitoyenneté du mur de l'immeuble portant le numéro 44 :

**Le garage numéro 4** comprenant :

- en propriété privative et exclusive : le garage proprement dit avec sa porte.  
- en copropriété et indivision forcée : un dix-septième (1/17) des parties communes des garages et six millièmes (6/1000èmes) de l'ensemble du bien dont le terrain.

Numéro identifiant parcellaire : **88D6 P0023 (G.SS/4)**;

Revenu cadastral non indexé :106 euros.

*Ci-après dénommé le bien sub 2*

Ci-après désignés ensemble par le bien

La VENTE 1 et LA VENTE 2 sont deux biens distincts et sont proposés séparément à la vente via BIDDIT.

Il n'est pas possible de réunir les ventes.

### **Statuts du bâtiment**

Les statuts comprenant l'acte de base par lequel l'immeuble à appartements a été placé sous la régime de la copropriété avec division juridique et règlement de copropriété annexé a été reçu par le notaire Philippe Boute, à Bruxelles, le quinze janvier deux mille un, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le vingt-deux février suivant sous référence 1967.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriété disponibles et des indications cadastrales, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables ne sont pas compris dans la vente.

**Origine de propriété**

Les biens immobiliers prédécrits appartenaient à Monsieur [redacted] pour l'avoir acquis comme suit:

- l'appartement 7G: pour l'avoir acquis pour compte de son patrimoine propre de Monsieur [redacted] suivant acte reçu par le [redacted] à Gand, à l'intervention du [redacted] transcrit au [redacted] de Bruxelles le 20 septembre 2004, transcrit au [redacted] de Bruxelles le 11 octobre suivant, sous la [redacted].

- le garage numéro 4: pour l'avoir acquis pour compte de son patrimoine propre de la société à responsabilité limitée [redacted] suivant acte reçu par le [redacted] à l'intervention du [redacted] Philippe Boute à Bruxelles le 14 juillet 2004, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 17 juillet suivant, sous la référence [redacted].

Monsieur [redacted] van Happen prénommé est décédé à Gand le 17 janvier 2012. Suivant dispositions de son testament authentique reçu par le notaire Mieke Steyaert à Gand le 10 janvier 2012, enregistré à Gand 2 le 7 février 2012, livre 232, page 65 numéro 02, les biens immobiliers susmentionnés ont été attribués comme suit :

- [redacted] en usufruit;
- son fils Monsieur [redacted] pour 1/10e en nue propriété;
- [redacted] pour 1/10e en nue propriété;
- [redacted] Van Trappen De Buggaumont [redacted];
- [redacted] pour 1/10e en nue propriété;
- [redacted] pour 1/10e en nue propriété;

Madame [redacted] prénommée [redacted] à Gand le 28 octobre 2010, de sorte que son usufruit sur le bien prédécrit s'est éteint et que les nus-propriétaires indivis prénommés sont devenus pleins propriétaires dont les proportions susmentionnées.

Suivant acte reçu par le notaire soussigné, ce jour, antérieurement aux présentes, à transcrire au bureau de Sécurité Juridique compétent, il a été fait

negentiende  
blad

*[Handwritten notes and signatures]*

délivrance des legs particuliers par [REDACTED]

**Mise à prix**

**VENTE 1 : deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00)**

**VENTE 2 : quinze mille euros (€ 15.000,00)**

**Enchère minimum**

L'enchère minimum s'élève à mille euros (€ 1.000,00). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

**Début et clôture des enchères**

**VENTE 1**

Le jour et l'heure du début des enchères est le mercredi le 20 mai 2026 à 11 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi le 28 mai 2026 à 11 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

**VENTE 2**

Le jour et l'heure du début des enchères est mercredi le 20 mai 2026 à 14 heures.

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le jeudi le 28 mai 2026 à 14 heures, sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

**Jour et heure de signature du PV d'adjudication**

Sauf instruction contraire du notaire soussigné et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire à date et heure à définir par le notaire.

**Visites**

Le bien (tant pour la vente 1 que pour la vente 2) pourra être visité par les candidats-acquéreurs sans rendez-vous préalable avec l'étude notariale, aux moments de visites repris ci-dessous :

- chaque mercredi de 15 à 16 heures; et ce à partir du 15 avril 2026 jusqu'au 27 mai 2026 inclus.
- chaque samedi de 14 à 16 heures, et ce à partir du 11 avril 2026 jusqu'au 23 mai 2026 inclus.

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

**DEROGATIONS AUX CONDITIONS GENERALES DE VENTE**

**1. Absence de prime**

Par dérogation à l'article 15 des conditions générales de vente ci-après, **il est précisé qu'aucune prime ne sera due au premier enchérisseur.**

2. Par dérogation à l'article 19 des conditions générales de vente ci-après, les vendeurs ont convenu qu'un adjudicataire colicitant ou les adjudicataires colicitants ne devra/devront pas payer l'intégralité du prix ; il/elle/ils pourra/pourront invoquer la compensation et ne payer que la part dans le prix qu'il/elle/ils acquièrent revenant à ses coindivisaires tout en étant tenu de payer tous les frais, droits et honoraires de

la vente à sa/leur charge dont question à l'article 25 et 25bis des conditions générales de vente ci-après.

Une élection de command par l'adjudicataire colicitant est permise.

**Transfert de propriété**

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

**Jouissance – Occupation**

**Concernant vente 1 :**

L'acheteur bénéficiera de la pleine et entière jouissance des biens vendus après paiement intégral du prix, des frais et de tous les suppléments, du principal et des intérêts.

Avant ce paiement, l'acheteur s'interdit de démonter, d'altérer ou de modifier les biens vendus, en tout ou en partie. Il pourra toutefois prendre les précautions nécessaires à ses propres frais. L'acheteur assume l'intégralité des droits et obligations du vendeur concernant les conditions d'utilisation décrites dans les conditions de vente, sans préjudice des droits dont il pourrait se prévaloir en vertu du contrat ou de la loi, lesquels ne sont pas affectés par la présente disposition.

**Concernant vente 2 :**

**Le vendeur déclare que tant le bien sub 2 est loué.**

**L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu par la perception du loyer calculé au jour le jour, après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels.**

Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

L'adjudicataire est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur dérivant des occupations renseignées dans les conditions de la vente sans préjudice des droits qu'il peut faire valoir en vertu de la convention ou de la loi et auxquels la présente disposition ne porte pas atteinte. Lorsque le loyer est payable à terme échu, la partie de celui-ci correspondant à la période allant de la précédente échéance au jour de l'entrée en jouissance de l'adjudicataire, revient au vendeur.

L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et les garanties qui auraient été versées par les locataires ou fermiers.

**L'acquéreur déclare connaître les conditions dans lesquelles le bien est loué et obtient la libre jouissance du bien après avoir résilié le bail du locataire, à ses propres risques et sans intervention ni responsabilité du vendeur.**

Le vendeur déclare que le garage est loué par accord verbal à M. Jaouad Diouri, résident de l'appartement 6L dans le même bâtiment.

**Droit de préemption – Droit de préférence**

Pour autant qu'ils soient opposables, le notaire adjuge le cas échéant sous la condition suspensive du non-exercice du (des) droit(s) de préemption ou de préférence de toute personne à qui ce(s) droit(s) serai(en)t attribué(s) en vertu de la loi ou par convention.

twintigste  
blad

L'exercice de ce(s) droit(s) a lieu dans les conditions et selon le mode que la loi ou la convention prévoient, et qui sont précisés dans les présentes conditions de vente.

Le vendeur déclare que le bien vendu n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de préférence légal ou conventionnel, ni d'aucun droit de rachat, option d'achat ou interdiction d'aliénation, autre que ceux mentionnés ci-dessus.

#### **Etat du bien – Vices**

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.. Le vendeur précise qu'il n'a jamais vécu dans l'immeuble ni gérer ce dernier. Cela ne lui permet pas de donner de garantie à ce sujet, ni pour la présence éventuelle d'amiante, de pollution du sol, de matériaux toxiques, de mэрule, de chauffage défectueux, d'absence de raccordement au réseau d'égouts, de risque d'insectes/xylophages ou d'autres vices cachés. En conséquence, il est expressément stipulé que l'acquéreur devra visiter et examiner l'immeuble en profondeur et fera des vices cachés son affaire personnelle à l'entière décharge du vendeur.

#### **Limites – Contenance**

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

#### **Mitoyennetés**

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

#### **Servitudes**

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le vendeur déclare n'avoir établi aucune servitude à l'égard du bien vendu et n'avoir aucune connaissance de servitudes apparentes.

Du simple fait de cet achat, l'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus en ce qui concerne les conditions spéciales et/ou servitudes mentionnées dans les titres de propriété antérieurs.

#### **Dégâts du sol ou du sous-sol**

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

#### **Actions en garantie**

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

#### **Copropriété**

##### **Statuts**

Les statuts comprenant l'acte de base par lequel l'immeuble à appartements a été placé sous le régime de la copropriété avec sa division juridique et le règlement de copropriété annexé ont été reçu par le notaire Philippe Boute à Bruxelles le 15 janvier 2001, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles le 22 février suivant sous la référence 1967.

La vente est conclue et acceptée sous les conditions et charges reprises dans les statuts susmentionnés, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété et dans les actes complémentaires éventuels, ainsi que sous toutes les charges et conditions imposées par les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires relatives au bien vendu.

L'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des actes et règlements susmentionnés ainsi que des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires relatives au bien vendu.

Par cette vente, l'acquéreur est subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur découlant des actes et décisions susmentionnés.

Tous les actes de transfert ou de désignation de jouissance ou de propriété devront mentionner que les acquéreurs de ces droits ont connaissance des actes et décisions susmentionnés et que, du simple fait qu'ils sont titulaires desdits droits, ils sont subrogés à tous les droits et obligations qui en découlent.

##### Charges et conditions particulières- copropriété d'appartement

1. La présente vente concerne uniquement les parties privatives, ainsi que les parties communes qui en dépendent, décrites dans les statuts.

2. En outre, cette vente et cet achat sont effectuées et acceptées sous les clauses, charges et conditions découlant des statuts et du règlement d'ordre intérieur.

3. Les engagements et obligations découlant du présent acte, des statuts et du règlement d'ordre intérieur lient solidairement et indivisiblement les ayants droit et héritiers de l'acquéreur.

4a) Le vendeur a déclaré que le syndic du bâtiment ou des groupes de bâtiments dont fait partie le lot vendu ici est : LOGIS-GEST BV, dont le siège est situé à Bruxelles, rue Colonel Bourg 127 boîte 16, et dont le numéro d'entreprise est 0895.980.684.

Conformément à l'article 3.94 du Code civil, le notaire instrumentant, a demandé par lettre recommandée datée du 2 avril 2025 au syndic de l'immeuble de lui faire parvenir les documents, informations et état des frais, conformément à l'article 3.94§1<sup>er</sup> du code civil.

éénentwinti  
gste blad

Le syndic a répondu à cette lettre par écrit du 22 avril 2025.

Une copie de la lettre susmentionnée a été préalablement portée à la connaissance de l'acquéreur, ce que celui-ci reconnaît et confirme. Dès que des informations du syndic plus récentes sont disponibles, ces informations seront communiquées par la publicité on line et en tout cas avant la période d'adjudication.

4b) les parties sont informées que conformément à l'article 3.94 § 2, du Code civil, l'acquéreur sera uniquement tenu vis-à-vis de l'association des copropriétaires au paiement des frais suivants :

1°le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2°les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3°les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4°les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que le transfert d'un lot privatif n'est effectif que si deux conditions sont remplies. D'une part, le droit de propriété doit avoir été transféré. D'autre part, le convention doit avoir acquis date certaine.

4c) Les frais que l'acquéreur est tenu de payer à l'association des copropriétaires, conformément à l'article 3.94 §2 du Code civil, sont connus de l'acquéreur grâce à la transmission préalable d'un état des frais établi par le syndic.

Les parties ont décidé de ne pas déroger à l'obligation légale de payer ces frais dans leurs relations mutuelles.

4d) Les parties sont informées que, conformément à l'article 3.94 §2 du Code civil, l'acquéreur est tenu, à l'égard de l'association des copropriétaires, de payer les frais ordinaires à partir du jour où il a effectivement pris possession des parties communes, c'est-à-dire à partir de l'entrée en jouissance.

4e) Les parties sont en outre informées que

- conformément à l'article 3.94 §5 1° du Code civil, le vendeur a droit, en ce qui concerne le fonds de roulement de la copropriété, au remboursement de la partie de sa quote-part correspondant à la période pendant laquelle il n'a plus pu jouir juridiquement des parties communes (date de fin de jouissance). Le décompte est établi par le syndic.

- conformément à l'article 3.94 §5 2° du Code civil, la part dans le fonds de réserve de l'association des copropriétaires est considérée comme accessoire au lot, transférée de manière indissociable à l'acquéreur, de sorte que le vendeur ne peut y faire valoir aucun droit, ni à l'égard de l'association des copropriétaires, ni à l'égard de l'acquéreur.

4f) Le vendeur n'a connaissance d'aucun coût que le syndic doit encore réclamer aux copropriétaires et qui serait dû à l'association des copropriétaires. Le vendeur doit en tout état de cause garantir l'acquéreur contre les frais engagés avant le transfert, sur lesquels l'association des copropriétaires pourrait encore faire valoir ses droits.

**Dispositions administratives**

Gestion des sols pollués

L'attestation mentionne que le terrain n'est pas repris dans l'inventaire de l'état des sols.

L'attention des parties est attirée sur les sanctions prévues aux articles 75 à 78 de l'ordonnance en cas de non-respect des obligations prévues par l'ordonnance.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 6 novembre 2025 mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle ci-dessus décrite sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« *Categorie: GEEN – Het perceel is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand.*

*Er zijn momenteel geen verplichtingen voor wat betreft dit perceel, noch in geval van vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) noch in geval van een overdracht van een milieuvergunning.*

*Opgepast : sommige feiten (andere dan verkoop of overdracht van vergunning) kunnen eveneens aanleiding geven tot het verplicht uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek*

*Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren*

*Geen informatie beschikbaar over de bodemtoestand van het betreffende perceel.»*

L'acquéreur déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol via la publicité en ligne.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu.

Conformément à l'article 76 §3 de l'Ordonnance, le cessionnaire déclare expressément renoncer purement et simplement à invoquer la nullité de la présente convention. Il déclare, en outre avoir été éclairé par nous, notaire, sur les conséquences de cette renonciation. Le cédant déclare avoir une parfaite connaissance que cette renonciation à la nullité par le cessionnaire, ne modifie nullement ses obligations résultant de ladite Ordonnance dont le devoir d'information prévu aux articles 4 et 12 de celle-ci.

**- Code bruxellois du logement**

Le vendeur déclare ne pas avoir bénéficié d'aucune aide publique, subvention ou avantage quelconque conformément aux articles 146 et suivants du Code du logement.

**- site d'activité inexploités**

tweeëntwintigste blad

Le bien n'est pas repris dans l'inventaire des sites d'activité inexploités. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas repris dans l'inventaire des sites d'activité inexploités tel que prévu aux articles 251 et suivants du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.

**-Certificat de performance énergétique**

Un certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro 20210119-0000581228-01-4, a été établi pour le bien sub 1 par Joseph Philippe Hogenhuis le 19 janvier 2021 (durée de validité maximale de 10 ans).

Ce certificat mentionne les informations suivantes :

- classe énergétique : F
- consommation d'énergie primaire annuelle par m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.an)] : 313
- émissions CO<sup>2</sup> par m<sup>2</sup> [kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.an)] : 63
- date d'expiration du certificat PEB : 19 janvier 2031

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

Il déclare également que Bruxelles Environnement n'a pas notifié la fin de sa validité ou sa révocation. Ceci pourrait être vérifié sur le site <https://www.peb-epb.brussels/certificats-certificaten/>

Un original ou une copie du certificat a été remis par le vendeur à l'acquéreur, via la publicité en ligne.

**Obligation de rénovation**

L'acquéreur est informé que suivant les dispositions légales en vigueur le bien doit satisfaire à ce que la consommation d'énergie primaire dudit bien soit inférieure ou égale à :

1°) 275 kWh/m<sup>2</sup> par an au plus tard en 2033 - à savoir un niveau en énergie primaire correspondant aux limites de la classe E ;

2°) 150 kWh/m<sup>2</sup> par an au plus tard dans les 20 ans de l'entrée en vigueur de la disposition (date non encore déterminée) - à savoir un niveau en énergie primaire correspondant aux limites de la classe C.

Il est précisé que la date d'application de l'obligation d'atteindre la consommation maximale de 275 kWh/m<sup>2</sup> par an pourra être avancée par le Gouvernement bruxellois.

Outre l'obligation de rénovation proprement dite, il appartiendra également à l'acquéreur de faire établir un nouveau certificat PEB constatant la réalisation de cet objectif.

En cas de copropriété forcée, l'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait qu'il peut avoir besoin de la coopération des autres copropriétaires afin d'effectuer les rénovations.

***Protection du patrimoine immobilier***

Le vendeur déclare que le bien est inscrit à l'inventaire des monuments et sites : Atlas archéologique (zone d'extension des sites).

Conformément à l'article 275 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, le notaire instrumentant a demandé à la commune de Schaerbeek de lui fournir les informations urbanistiques relatives aux dispositions réglementaires régionales ou communales concernant le bien susmentionné.

La réponse de la commune de Schaerbeek stipule littéralement ce qui suit concernant la protection du bien :

*\*Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn, ingeschreven zijn op de bewaarlijst of waarvoor een procedure tot bescherming loopt;*

*\*Het goed bevindt zich langs een landschap ingeschreven in de inventaris.*

*\*Het goed bevindt zich NIET in de inventaris van het onroerend erfgoed (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 april 2024 inzake de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest);*

Le notaire informe l'acquéreur que l'inscription dans l'inventaire a pour conséquence que toute demande de permis d'urbanisme, de lotissement ou d'attestation urbanistique, sous réserve des exceptions fixées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, sera soumise à un avis complémentaire.

### **-Prescriptions urbanistiques**

#### **1. Généralités**

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de l'opportunité de recueillir de son côté antérieurement à la conclusion de la vente, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et sur son environnement.

En outre, le notaire attire tout spécialement l'attention de l'acquéreur, sur l'importance et la nécessité qu'il vérifie personnellement, en su de la recherche urbanistique effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, notamment la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de sa construction en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune où se situe le bien, service auquel il peut demander la production de tous les permis délivrés depuis le jour de la construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

Le vendeur déclare n'avoir connaissance d'aucune infraction urbanistique concernant le bien immobilier et qu'il a obtenu les permis requis pour tous les travaux et/ou actes soumis à autorisation qu'il a éventuellement réalisés ou fait réaliser sur/à l'immeuble et qu'il a réalisé ou fait réaliser tous ces travaux soumis à autorisation conformément aux permis, et qu'il n'a donc pas lui-même commis d'actes en violation de la réglementation en matière d'aménagement du territoire.

L'acquéreur doit se conformer à toutes les lois, décisions et règlements en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, et plus particulièrement aux plans d'urbanisme, aux lignes de constructions et plans d'alignement et à tous les autres arrêtés des autorités, sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur ni invoquer son intervention ou sa garantie en cas de perte ou d'impossibilité pour l'acquéreur de donner à ce bien immobilier la destination prévue, en cas de refus du permis de construire ou en cas de conditions onéreuses.

#### **2. extrait urbanistique- information urbanistique**

a) Conformément aux articles 275,276 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le notaire instrumentant a demandé à la

drieëntwintigste blad

commune de Schaerbeek, de lui délivrer ces renseignements qui s'appliquent au bien.

A cette demande était annexé la description sommaire requis par le CoBAT.

La réponse de la commune de Schaerbeek, en date du 18 août 2025 stipule littéralement ce qui suit:

1°) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 3 mei 2001, in gebied(en): gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte ;

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

- De voorschriften van het voormelde GBP;

- Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;

- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 21 november 2006;

- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) van het gemeente Schaerbeek, goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 30 september 2010.

De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

3°) Wat een eventuele onteigening van het goed betreft:

Tot op heden is het gemeentebestuur niet op de hoogte van dergelijke projecten.

4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimenter betreft:

Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van een voorkeeperimenter waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

5°) Wat betreft de maatregelen ter bescherming van het erfgoed die betrekking hebben op het goed:

Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn, ingeschreven zijn op de bewaarlijst of waarvoor een procedure tot bescherming loopt;

Het goed bevindt zich langs een landschap ingeschreven in de inventaris.

Het goed bevindt zich NIET in de inventaris van het onroerend erfgoed (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 april 2024 inzake de inventaris van het onroerend erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest);

Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Cultureel Erfgoed van het Gewest.

6°) Wat de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten betreft:

Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet dat het beschouwde goed opgenomen zou zijn in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten;

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

De weg langs dewelke het goed gelegen is, heeft het voorwerp van een rooilijnplan goedgekeurd bij Koninklijk Besluit dd. 21/04/1906 uitgemaakt;

8°) Andere inlichtingen:

- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij Leefmilieu Brussel, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: leefmilieu.brussels ;
- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;
- Het goed bevindt zich in de perimeter van de zone voor stedelijke herwaardering;
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua;

B. OP GROND VAN DE ADMINISTRATIEVE ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft:

- Bouwvergunning voor het bouwen van een gebouw van 8 verdiepingen, afgeleverd op 10 juli 1964 door het gemeentebestuur van Schaarbeek.
- Bouwvergunning voor het toevoegen van een 7de verdieping aan het gebouw, afgeleverd op 4 december 1964 door het gemeentebestuur van Schaarbeek

Er is nu geen lopende geldige milieuvergunning voor het goed. Eventueel oudere vergunningen zijn in onze archieven raadpleegbaar (zie hieronder)

Voor meer inlichtingen betreffende de milieuvergunningen, gelieve contact op te nemen via e-mail op het adres [stedenbouw@1030.be](mailto:stedenbouw@1030.be).

De beschrijving van de vergunde werken en de eventuele toekenningsvoorwaarden kunnen opgevraagd worden bij de vergunnende overheid (gemeente of Gewest).

vierentwintig  
ste blad

Indien u houder van een zakelijk recht op het goed bent, over diens toestemming beschikt of een legitiem belang rechtvaardigen kunt, kunt u via uw persoonlijke ruimte een elektronische kopie verkrijgen van de door de gemeente afgeleverde vergunningen en attesten voor het goed. Surf naar <https://www.1030.be/nl/archief-stedenbouw>

2°) Wat betreft:

- De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed: zie hieronder

- Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed: zie hieronder

- Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: zie hieronder

Volgens onze informatiebronnen, en behoudens bewijs van het tegendeel, kunnen wij de regelmatigheid van de volgende stedenbouwkundige bestemmingen en hun ruimtelijke indeling bevestigen:

- Kelderverdieping: lokalen horende bij de woningen van het gebouw (waaronder parkeergarage)

- Gelijkvloers: 2 woongelegenheden

- Verdiepingen 1 tem 6: 2 woongelegenheden per verdieping

- Verdieping 7: 1 woongelegheden

- Totaal: 15 woongelegenheden

La commune de Schaerbeek a communiqué au notaire soussigné par mail du 23 octobre 2025 ce qui suit :

Op basis van de verschillende ontvangen documenten bevestigen we u dat de legale toestand van het goed nu is:

Voorgebouw:

- Kelderverdieping: lokalen horende bij de woningen van het gebouw (waaronder 1 parkeerplaats)

- Gelijkvloers: berijdbare ingang en 2 woongelegenheden

- Verdiepingen 1 t.e.m. 7: 2 woongelegenheden per verdieping

Totaal: 16 woongelegenheden

Achtergebouwen:

- De hele gebouwen : 16 parkeerplaatsen in garageboxen

La réponse de la commune de Schaerbeek en date du 18 août 2025 poursuit :

Wat de bestemmingen betreft, verzoeken wij u om het glossarium van het Gewestelijk Bestemmingsplan te raadplegen (beschikbaar aan het adres: [www.gbp.irisnet.be](http://www.gbp.irisnet.be)).

Deze bevestiging betreft slechts de regelmatigheid van de hierboven vermelde stedenbouwkundige bestemmingen. Zij heeft geen betrekking op de eventueel in dit gebouw uitgevoerde handelingen en werken die het voorwerp van een stedenbouwkundige vergunning hadden moeten uitmaken.

Wij vestigen uw aandacht op het feit dat elke wijziging van de voorgenoemde bestemmingen en van de onderverdeling en/of het aantal wooneenheden, het voorwerp van een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning moet uitmaken. Wij vestigen ook uw aandacht op het feit dat de verhuurde woningen in overeenstemming met de Brusselse Huisvestingscode moeten zijn.

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

Geen enkel dossier van proces verbaal van stedenbouwkundige overtreding en/of ingebrekestelling en/of waarschuwing staat momenteel open voor het goed.

Deze brief wordt opgemaakt onder voorbehoud van het bestaan van overtredingen die het gebouw zouden bezwaren en die nog niet het voorwerp van een formele vaststelling van overtreding hebben uitgemaakt. Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

Bijkomende opmerkingen:

De "beknopte beschrijving" afgeleverd door de aanvrager van deze stedenbouwkundige inlichtingen geeft enkel de toestand weer die volgens hem ter plaatse aanwezig is en verplicht de gemeente nergens toe.

Deze informatie worden alleen ter indicatieve titel gegeven en kunnen niet uitputtend zijn.

Uw aandacht wordt gevestigd op het gevaar dat de aan- of verkoop van een gebouw bezwaard met een stedenbouwkundige inbreuk, inhoudt. De verantwoordelijkheid van de eigenaar kan worden aangesproken (inbegrepen voor het behoud van stedenbouwkundige inbreuken).

Wij raden de verkoper en de koper aan om zich te bevragen bij hun notaris en om de archieven van de dienst stedenbouw te raadplegen teneinde de wettelijke toestand van het goed na te gaan (vergund bouwvolume, ramen...).

L'acquéreur déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la commune au moyen de la publicité en ligne.

3. Expropriation- emprise

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers., à l'exception du plan d'alignement par AR du 21/04/1906.

4. Code bruxellois du Logement

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions du Code bruxellois du logement qui impose des règles de qualité (sécurité, santé et équipement) pour la mise à disposition d'un logement.

Le vendeur déclare que le bien vendu :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- est pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

5. Registre du Patrimoine Immobilier

Il ressort en outre du courrier de l'administration communale ainsi que de la consultation du Registre du patrimoine immobilier via le site <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege> tenu à jour par l'Administration en charge de l'Urbanisme que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, classé ou ne fait pas l'objet d'une procédure d'inscription ou de classement, à l'exception de ce qui est mentionné ci-dessus.

6. Situation existante

vijfentwintig  
ste blad

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage d'appartement et garage tel que repris dans le descriptif sommaire dont question ci-dessus et que cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard.

Le vendeur déclare qu'il ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Le vendeur déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme, attestation d'urbanisme ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux ou modifications visés à l'article 98 §1 du CoBAT et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Aucun des actes, travaux et modifications visés à l'article 98, § 1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) ne peuvent être effectués sur le bien objet du présent acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu

#### 7. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur déclare qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

#### Réserve

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait qu'il ne garantit pas l'exactitude des informations obtenues auprès de la ville ou de la commune et que les informations relatives à la situation urbanistique et planologique de l'objet de la vente ont été reprises sous réserve de l'exactitude des données fournies par la ville ou la commune.

Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que la mention éventuelle de la délivrance d'un ou plusieurs permis ne permet pas de conclure avec certitude que :

- ces permis concernent effectivement le bien vendu ici ;
- le bien vendu ici a été construit en totale conformité avec ces permis ;
- les permis délivrés sont effectivement valables ;
- les permis délivrés ne sont pas périmés ;
- l'existence de ces permis garantit que le bien vendu ici est intégralement autorisé.

Le notaire instrumentant recommande à l'acquéreur de se renseigner auprès du service d'urbanisme sur les possibilités et les restrictions urbanistiques du bien prescrit.

Le notaire instrumentant recommande à l'acheteur de vérifier personnellement si le bien immobilier susmentionné est conforme au permis délivré et de vérifier la légalité des travaux qui auraient été effectués en s'adressant au service d'urbanisme de la commune, afin de s'assurer qu'aucun acte ou travail n'a été effectué dans ou sur le bien en violation des prescriptions urbanistiques.

#### ***-dossier d'intervention ultérieure***

Le vendeur déclare que - à sa connaissance - , depuis le 1er mai 2001, aucun travail pour lequel un dossier d'intervention ultérieure devait être rédigé n'a été effectué au bien.

N'ayant pas assuré la gestion du bien, le vendeur ne dispose d'aucune information précise quant aux travaux qui auraient été réalisés au bien vendu depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001.

Un dossier d'intervention ultérieure concernant les parties communes de l'immeuble est en possession du syndic.

**-Installation électrique**

Le vendeur déclare que l'objet de la présente vente ne tombe pas sous le chapitre 8.4., section 8.4.2. du Livre 1 du 8 septembre 2019 du Règlement général sur les installations électriques (RGIE), étant donné que le bien est pourvu d'une installation électrique qui a fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Le vendeur transmet un procès-verbal de contrôle, conformément au chapitre 6.5, section 6.5.1 et 6.5.2 du Livre 1 du Règlement général sur les installations électriques, établi par Axel Mertens de l'asbl KEA Keuringen en advies en date du 10 septembre 2025.

Le procès-verbal constate que l'installation électrique ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement.

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur un exemplaire original dudit procès-verbal au moyen de la publicité en ligne.

Les parties conviennent que l'acquéreur supportera seul, à l'exclusion du vendeur et sans recours contre le vendeur les frais de mise en conformité de l'installation électrique au Règlement général précité et du nouveau contrôle.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé de ses obligations :

-laisser constater l'adaptation aux normes de l'installation électrique auprès de l'organisme qui a effectué le premier contrôle dans un délai de 12 mois à compter de la date de la visite de contrôle.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire

-des sanctions prévues dans le Règlement général,

-ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation électrique qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement.

**- Zone inondable**

le vendeur déclare que le bien ne se trouve **pas dans une zone à risque d'inondation.**

**-citerne à mazout**

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve **pas** dans le bien vendu, **de citerne à mazout** (en usage, en non-usage ou neutralisée).

**-Primes, aides publiques et KLIP**

L'acquéreur est informé de l'existence de différentes primes régionales ou communales, qui peuvent notamment être consultées sur les sites web suivants

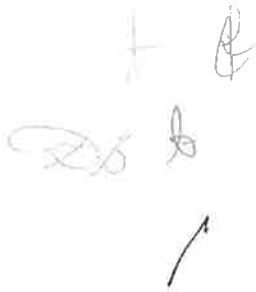
- <https://www.premiezoeker.be/>

- <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidiedatabank>

L'acquéreur décharge le notaire de toute responsabilité à cet égard.

**Conduites souterraines – Point d'information Câbles et Conduites**

zesentwintig  
ste blad



L'attention de l'acquéreur est attiré sur la nécessité de vérifier sur le site internet du CICC (<https://www.klim-cicc.be>) la présence de toutes conduites et canalisations souterraines dans le bien vendu, notamment en cas de travaux qui seraient réalisés sur ledit bien.

#### **Situation hypothécaire**

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

#### **Transfert des risques – Assurances**

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

#### **Abonnements eau, gaz, électricité**

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

#### **Impôts**

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

#### **Condition suspensive de l'obtention d'un financement**

Cette vente n'est pas soumise à une condition suspensive pour l'obtention d'un financement.

### **B. Conditions générales de vente**

#### **Champ d'application**

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

#### **Adhésion**

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

### **Mode de la vente**

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjudger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres :

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

### **Enchères**

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

### **Le déroulement d'une vente online sur biddit.be**

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées

zevenentwin  
tigste blad



au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

### ***Système d'enchères***

#### **Article 10.**

##### **Général**

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

##### **Primauté des enchères automatiques**

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

##### **Plafond (atteint)**

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

### ***Conséquences d'une enchère***

**Article 11.** L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;

- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

#### **La clôture des enchères**

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

#### **Refus de signer le PV d'adjudication**

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

achtentwinti  
gste blad

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros)**.

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

#### ***Mise à prix et prime***

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

**Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.**

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

#### ***Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire***

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

#### ***Subrogation légale***

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

#### **Déguerpissement**

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

#### **Adjudication à un colicitant**

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire, à l'exception de ce qui est mentionnée ci-dessus, sauf dérogation dans les conditions spéciales.

#### **Porte-fort**

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

#### **Déclaration de command**

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

#### **Caution**

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement une somme d'argent à titre de garantie, fixée par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

#### **Solidarité - Indivisibilité**

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

negenentwi  
ntigste blad

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. 2 du Code civil).

### **Prix**

**Article 24.** L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire **endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive.** Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

### **Frais (Région de Bruxelles-Capitale)**

**Article 25.** Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après. Le plus offrant enchérisseur retenu doit **payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères.** Il est procédé de la même manière que prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-huit pour cent (28,00%), pour les prix d'adjudication jusqu'à trente mille euros (€ 30.000,00);

- vingt-et-un virgule quatre-vingt-cinq pour cent (21,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- vingt virgule cinq pour cent (20,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule nonante pour cent (18,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);

- dix-huit virgule dix pour cent (18,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);

- dix-sept virgule quarante-cinq pour cent (17,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);

- seize virgule nonante pour cent (16,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);

- seize virgule cinquante pour cent (16,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule vingt pour cent (16,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule nonante pour cent (15,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule soixante pour cent (15,60%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule vingt pour cent (15,20%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule septante pour cent (14,70%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante-cinq pour cent (14,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);
- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule quinze pour cent (14,15%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze virgule cinq pour cent (14,05%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt pour cent (13,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;

dertigste  
blad

- treize virgule soixante pour cent (13,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;

- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;

- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;

- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;

- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;

- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;

- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais – à charge de l'adjudicataire

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions – à charge du vendeur

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

### **Compensation**

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

### **Intérêts de retard**

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

### **Sanctions**

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente : La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le

éénendertig  
ste blad



vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente – Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignand en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Ceci implique notamment que le deuxième acquéreur doit payer le forfait de frais (comprenant les droits d'enregistrement qui lui sont applicables) comme s'il n'y avait pas eu de vente auparavant. Le montant des droits d'enregistrement repris dans les frais forfaitaires imputés au deuxième acquéreur est ajouté à la masse. Ce montant est utilisé par priorité pour régler les frais restant dus par l'adjudicataire défaillant.

Par conséquent, l'adjudicataire sur folle enchère ne peut pas invoquer l'exemption de l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers à la masse.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

L'acquéreur défaillant ne peut pas invoquer le fait que le nouvel acquéreur a pu bénéficier d'un tarif d'imposition plus bas et/ou d'un autre régime fiscal de faveur, ni invoquer l'article 159, 2° C. enreg. (Rég. Bxl.-Cap.)/ C. enreg. (Rég. wal.) ou l'article 2.9.6.0.1, alinéa 1<sup>er</sup>, 2° VCF, pour faire diminuer les coûts.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

#### **Pouvoirs du mandataire**

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

tweeënderti  
gste blad

### **Avertissement**

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

### **C. Les définitions**

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente ;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via [www.biddit.be](http://www.biddit.be). La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé [www.biddit.be](http://www.biddit.be), développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur [biddit.be](http://biddit.be) est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

#### **D. Procuration**

Les vendeurs, ci-après désignés par les termes « le(s) mandant(s) » constituent pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément

- Toutes collaboratrices et tous collaborateurs en l'étude "Notariaat Sleidinge, geassocieerde notarissen", à Evergem (Sleidinge), Sleidinge-dorp 102, faisant élection de domicile en l'étude à Evergem (Sleidinge), Sleidinge-dorp 102.
- Toutes collaboratrices et tous collaborateurs en l'étude "MASELIS & DEVRIESE, Geassocieerde Notarissen", à Schaarbeek, Lambermontlaan 336, faisant élection de domicile en l'étude à Schaarbeek, Lambermontlaan 336.

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera, **mais en tout cas si la mise à prix est obtenue et qu'un des vendeurs consent à la vente.**
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ; recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.
- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.

drieëndertig  
ste en laatste  
blad

Handwritten notes and signatures:

- A large handwritten number "213" with a horizontal line through it.
- A handwritten star symbol.
- A handwritten arrow pointing upwards and to the right.
- Other illegible handwritten marks and initials.

- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porte-fort, les approuver et les ratifier.
- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

#### **Confirmation de l'identité**

Le notaire soussigné confirme que l'identité des parties lui a été démontrée sur la base documents requis par la loi.

#### **Droit d'écriture (Code des droits et taxes divers)**

Le notaire confirme la réception du paiement du droit d'écriture de cinquante euros (€ 50,00).

**DONT PROCES-VERBAL, établi en mon étude à Evergem-Sleidinge, à la date précitée, et après lecture d'un commentaire de cet acte, intégral en ce qui concerne les mentions prescrites par la loi et partiel pour ce qui concerne les autres mentions, signé par les comparants et moi-même, notaire.**

[Redacted signatures and names]