« BLEECKX Geassocieerde Notarissen »
Besloten vennootschap
Van Meenenplein 2 - 1060 Brussel
BTW - RPM 100 306 45 28

Recht op geschriften 100 €.

Répertoire 25474
EB/2260467

VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT– ONLINE OPENBAAR VERKOOP

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG
#
Ik Notaris Eléonore BLEECKX, met kantoor gevestigd te Sint-Gillis-Brussel,
#

I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING –
#
II. LASTENKOHIER – BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

#

BESCHRIJVING VAN HET TE KOOP GESTELD GOED
GEMEENTE SAINT-GILLES - eerste afdeling

In een woonhuis op en met grond gelegen aan de **Antoine Bréartstraat 11**, volgens titel gekadastreerd sectie B nummer 392 X 9, voor een oppervlakte van negenennegentig centiare (99 ca), en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger gekend onder sectie B nummer 0392X9 P0001, voor dezelfde oppervlakte:

Het appartement 3, **gelegen op de tweede verdieping, derde verdieping en onder het dak**, omvattende:

a) In privatieve en uitsluitende eigendom: het geheel van de lokalen beschreven onder LOT 2 op de plannen gehecht gebleven aan de basisakte;

b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierhonderdtien duizendsten (410/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de grond.

Particulier kadastraal nummer 392X9 P0004

Kadastraal inkomen (ter informatie): zeshonderdvierennegentig euro (€ 694,00)

Zoals dit goed nader omschreven is in de basisakte verleden voor Meester Pierre de Doncker, destijds notaris te Brussel, op 8 augustus 2011, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 49-T-01/09/2011-10454.

BESCHRIJVING

De beschrijving van het te verkopen goed werd te goeder trouw opgesteld op basis van de beschikbare eigendomstitel en de kadastrale gegevens, die in onderhavige akte slechts bij wijze van eenvoudige inlichting worden vermeld.

De beschrijving van het goed op de aanplakbiljetten of in de aankondigingen wordt uitsluitend bij wijze van inlichting verstrekt en wordt niet gewaarborgd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

#

EIGENDOM - GEBRUIK – INGENOTTREDING – BELASTINGEN – STAAT VAN HET GOED

1. Eigendom

De kopers zullen de eigendom van het goed bekomen de dag van de toewijzing.

2. Gebruik

Het goed wordt thans bewoond door de eigenaars.

De eigenaars dienen het goed uiterlijk binnen twee maanden na de toewijzing volledig te ontruimen en vrij van bewoning, ontruimd van alle meubilair en in nette staat ter beschikking te stellen van de kopers.

Indien de eigenaars het goed niet binnen voormelde termijn vrij van bewoning, volledig ontruimd en in nette staat ter beschikking stellen, kunnen de kopers hen laten uitzetten en het goed laten ontruimen door een gerechtsdeurwaarder, op vertoon van de eigendomstitel die de ondergetekende notaris op hun eerste verzoek zal afleveren.

3. Ingenottreding

De kopers zullen het genot van het goed verkrijgen door de effectieve ingenottreding, uiterlijk twee maanden na de definitieve toewijzing, doch slechts na volledige betaling van de verkoopprijs, de verkoopkosten en de eventueel verschuldigde nalatigheidsinteresten.

4. Belastingen

De kopers zullen vanaf de dag van de definitieve toewijzing, *pro rata temporis*, alle belastingen, heffingen, voorheffingen en lasten van welke aard ook, die op het verkochte goed rusten of zullen worden gevestigd, betalen en dragen.

5. Staat van het goed

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op de dag van de toewijzing, zelfs indien het niet voldoet aan de wettelijke voorschriften, zonder waarborg voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal of recht om van de verkoop af te zien, zelfs indien de beschrijving van het goed en/of de vermelding van de erfdienstbaarheden onjuist, onnauwkeurig of onvolledig zou zijn.

GRENZEN – OPPERVLAKTE

De juiste grenzen en de opgegeven oppervlakte van het te verkopen goed worden noch door de eigenaar, noch door de ondergetekende notaris gewaarborgd, zelfs indien er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan werd opgesteld.

Er wordt geen enkele waarborg verleend met betrekking tot de opgegeven oppervlakte. Elk verschil in meer of in min, zelfs indien dit meer dan één twintigste bedraagt, zal ten voordele of ten nadele van de kopers zijn, zonder enige prijsaanpassing of schadevergoeding.

MANDELIGHEDEN

Het goed wordt verkocht zonder waarborg omtrent het al dan niet bestaan van mandeligheden.

De kopers zullen alle betwistingen betreffende eventuele mandeligheden rechtstreeks met de betrokken derden moeten regelen, zonder tussenkomst van de beslagen schuldenaar, de verzoeker of de ondergetekende notaris en zonder enig verhaal tegen hen.
Zij zullen in voorkomend geval alle nog niet geregelde vergoedingen betreffende mandeligheden moeten betalen of innen, zonder tussenkomst van de beslagen schuldenaar en zonder enig verhaal tegen hem.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en niet-zichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld zou kunnen zijn, zonder enig verhaal tegen de beslagen eigenaar, de instrumenterende notaris of de verzoeker.

VORDERINGEN TOT VRIJWARING

De kopers worden eveneens gesubrogeerd in alle rechten die de eigenaars zouden kunnen laten gelden tegenover de werklieden, aannemers of architecten waarop zij een beroep hebben gedaan voor de uitvoering van werken of bouwwerken, en in het bijzonder in de rechten voortvloeiend uit artikel 1792 van het Burgerlijk Wetboek.

OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

De risico's verbonden aan het verkochte goed gaan over op de kopers vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.
Vanaf dat ogenblik dienen de kopers, indien zij verzekerd wensen te zijn, zelf in te staan voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's.
Er wordt geen enkele waarborg verleend omtrent het bestaan van een verzekering tegen brand en aanverwante risico's.

ABONNEMENTEN WATER, GAS EN ELEKTRICITEIT

De kopers dienen vanaf hun ingenottreding, behoudens indien de wet hen daartoe reeds vroeger verplicht, de abonnementen voor water, gas en elektriciteit, evenals voor alle gelijkaardige diensten, op hun naam over te nemen of, indien de toepasselijke regelgeving dit toelaat, nieuwe overeenkomsten af te sluiten.
Zij zullen vanaf hun ingenottreding alle desbetreffende vergoedingen en kosten dragen, zodat de vorige eigenaars dienaangaande niet meer kunnen worden aangesproken of vervolgd.
De leidingen, meters, buizen en kabels die eigendom zijn van de water-, gas- of elektriciteitsmaatschappijen of van andere gelijkaardige nutsbedrijven, zijn niet in de verkoop begrepen.

BASISAKTE

Het appartementsgebouw waarvan het te verkopen goed deel uitmaakt, gelegen te 1060 Sint-Gillis, Antoine Bréartstraat 11, wordt beheerst door de basisakte met reglement van mede-eigendom, verleden voor Meester Pierre de Doncker, destijds notaris te Brussel, op 8 augustus 2011, overgeschreven op het tweede Hypotheekkantoor te Brussel onder de referentie 49-T-01/09/2011-10454, evenals

door het reglement van interne orde, voor zover dit bestaat.
De kopers dienen alle bedingen, lasten, voorwaarden en erfdienstbaarheden vermeld in de basisakte, evenals alle beslissingen die rechtsgeldig werden genomen door de bevoegde organen van de mede-eigendom, zonder enige uitzondering of voorbehoud, na te leven en zich eraan te onderwerpen, zodat niemand dienaangaande enig verhaal kan uitoefenen tegen de beslagen eigenaars, de vervolgende schuldeiser of de instrumenterende notaris.
De kopers zijn ertoe gehouden deze verplichtingen op te leggen aan hun rechtsopvolgers, huurders en rechtverkrijgenden, uit welken hoofde ook.
Een kopie van de voormelde basisakte zal aan de definitieve kopers worden overhandigd.
Bij elke overdracht van eigendom of genot betreffende het geheel of een gedeelte van het verkochte goed, dienen alle akten houdende overdracht of vaststelling van eigendom of genot, met inbegrip van huurovereenkomsten, uitdrukkelijk te vermelden dat de nieuwe belanghebbende kennis heeft genomen van de voormelde basisakte en van de beslissingen die rechtsgeldig werden genomen door de bevoegde organen van de mede-eigendom, en dat hij zich ertoe verbindt deze na te leven.

WETGEVING BETREFFENDE DE MEDE-EIGENDOM – AFWEZIGHEID VAN EEN SYNDICUS

1. Afwezigheid van een syndicus

Volgens de door de ondergetekende notaris ingewonnen inlichtingen en de verklaringen van de andere bewoners van het gebouw blijkt dat de mede-eigendom nauwelijks georganiseerd is en dat er geen syndicus, geen reservekapitaal en geen werkkapitaal bestaat, noch enige algemene vergadering werd gehouden.
Bijgevolg heeft de ondergetekende notaris de inlichtingen en documenten bedoeld in artikel 3.94, § 1, van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen verkrijgen.
De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-kopers op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende derde het recht heeft zich tot de bevoegde rechter te wenden teneinde een syndicus te laten aanstellen.
Bovendien wordt erop gewezen dat, bij gebrek aan een syndicus, de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, één of meer mede-eigenaars die minstens één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten, de algemene vergadering kunnen bijeenroepen met het oog op de benoeming van een syndicus.

2. Gemeenschappelijke lasten – Reservekapitaal – Geschillen

<u>1. Gewone gemeenschappelijke lasten</u>

De gewone gemeenschappelijke lasten worden door de kopers gedragen vanaf de dag waarop de toewijzing definitief wordt, naar evenredigheid van de lopende periode en op basis van een eventueel op te stellen afrekening.

<u>2. Buitengewone gemeenschappelijke lasten</u>

Overeenkomstig artikel 3.94, § 2, van het Burgerlijk Wetboek zullen de kopers instaan voor:
1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling pas na die datum wordt gevraagd;
2° de kapitaaloproepen die vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht door de algemene vergadering van mede-eigenaars werden goedgekeurd, evenals de kosten van dringende werkzaamheden waarvan de betaling door de syndicus pas na die datum wordt gevraagd;
3° de kosten verbonden aan de verwerving van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de betaling door de syndicus pas na die datum wordt gevraagd;
4° de vaststaande schulden van de vereniging van mede-eigenaars die voortvloeien uit geschillen die vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht zijn ontstaan, maar waarvan de betaling door de syndicus pas na die datum wordt gevraagd.
De onder 1° tot en met 4° vermelde bedragen worden gedragen door de kopers.

3. Dringende uitgaven

De dringende uitgaven waartoe door de mede-eigendom wordt besloten, zijn vanaf de dag van de definitieve toewijzing ten laste van de kopers, voor zover de beslagen eigenaars op die datum hiervan geen kennis hadden.
De overige lasten blijven ten laste van de beslagen eigenaars tot op de dag van de definitieve toewijzing.

4. Eigendom van het reservekapitaal

Volgens de inlichtingen waarover de instrumenterende notaris beschikt, bestaat er geen reservekapitaal.
Indien na de definitieve toewijzing evenwel zou blijken dat er toch een reservekapitaal bestaat, blijft dit verworven aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de kopers aanspraak kunnen maken op enige terugbetaling.

5. Vorderingen

De vorderingen van de mede-eigendom die na de dag van de definitieve toewijzing ontstaan naar aanleiding van een procedure die vóór die datum werd ingesteld, komen toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de kopers gehouden zijn enige vergoeding aan de beslagen eigenaars te betalen.

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

De verkoop geschiedt onder de lasten en voorwaarden opgenomen in onderhavig lastenboek en in het proces-verbaal van toewijzing.
De hierna onder punt III vermelde algemene verkoopsvoorwaarden zijn evenwel slechts van toepassing voor zover hiervan niet wordt afgeweken in onderhavig lastenboek (punt II) en/of in het proces-verbaal van toewijzing.

De kopers, de commandgever en de borg worden van rechtswege geacht in te stemmen met alle bedingen en voorwaarden van onderhavig lastenboek.
#
STEDENBOUWKUNDIGE WETGEVING
1. Algemeenheden
De kandidaat-kopers worden gewezen op de wenselijkheid om vóór de verkoopzitting zelf alle nodige inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het te verkopen goed en zijn omgeving.
Bovendien vestigt de notaris die onderhavig lastenboek heeft opgesteld uitdrukkelijk de aandacht van de kandidaat-kopers op het belang en de noodzaak om, naast het stedenbouwkundig onderzoek dat door de notaris overeenkomstig de toepasselijke gewestelijke wetgeving werd verricht, persoonlijk na te gaan of het te verkopen goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen, evenals of de werken die sinds de oprichting van het gebouw werden of zouden zijn uitgevoerd, wettig zijn.
Daartoe dienen zij zich te wenden tot de dienst Stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, waar zij inzage kunnen vragen in alle stedenbouwkundige vergunningen die sinds de oprichting van het gebouw tot op heden werden afgeleverd, teneinde na te gaan of er in het goed geen handelingen of werken werden uitgevoerd in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften en de afgeleverde vergunningen.
2. Stedenbouwkundige inlichtingen
In antwoord op de aanvraag om stedenbouwkundige inlichtingen, ingediend door de ondergetekende notaris Eléonore Bleeckx op 19 oktober 2026 met betrekking tot het hierboven beschreven goed, heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Gillis bij schrijven van 22 oktober 2026 aan de ondergetekende notaris de gevraagde inlichtingen verstrekt.
Deze inlichtingen werden afgeleverd onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zou worden uitgevoerd indien met betrekking tot het betrokken goed een aanvraag tot stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning zou worden ingediend.
De stedenbouwkundige inlichtingen luiden als volgt, hierna letterlijk overgenomen:
« Madame, Monsieur,
En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 19/10/2026, concernant le bien sis à ***Saint-Gilles, Rue Antoine Bréart 11 (2ème étage/combles),*** *cadastré division 1 Section B n° 392X9, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.*

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

En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

Au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,

Situé en zone d'habitation.

Situé en ZICHEE.

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stgilles.brussels.

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

Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), entré en vigueur le 5 juin 2004 ;

Les prescriptions du PRAS précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : https://casba.urban.brussels ;

CASBA: STG 03

Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Les prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses (RCB) ;

Les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme zoné (RCUZ) «Quartier de l'Hôtel de Ville»;

Les prescriptions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : http://urbanisme.brussels.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stgilles.brussels.

En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :~~/~~

En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :~~/~~

En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien ~~/~~

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.
<u>En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités:/</u>
<u>En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :</u>
A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent;
Les plans d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.
<u>Autres renseignements :</u>
Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour et Taxis, Avenue du Port 86c / 3000, 1000 BRUXELLES ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be;
Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux et autres dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
Le bien se situe dans le périmètre de la ***Zone de Revitalisation Urbaine;***
En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;
En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRL ;
En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru ;
AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :
<u>En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :</u>
Un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 15/03/1898;
Un permis d'urbanisme pour construire une terrasse avec wc a été délivré le 14/06/1935;
Un permis d'urbanisme pour construire un wc suspendu a été délivré le 30/11/1951;
La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (Commune ou Région).

En ce qui concerne :
La destination urbanistique licite de ce bien : ***1 logement pour l'appartement du 2ème étage et mansardes et grenier sous les combles ;***
Votre descriptif (1 duplex aux 2ème étage/combles) diffère de la situation légale (1 logement pour l'appartement du 2ème étage, mansardes et grenier sous les combles) et sur la photographie jointe à votre demande, il apparaît que les châssis ont été remplacés sans respect de leurs caractéristiques d'origine (absence des moulurages et des doubles cadres en parties fixes, obturation des impostes) et que la porte d'entrée a été modifiée. Dès lors, le bien doit être remis en pristin état et/ou une demande de permis d'urbanisme introduite et le permis obtenu pour régulariser la situation. Nous ne pouvons cependant préjuger de l'issue d'une telle demande et des travaux d'aménagement pourraient être exigés.
En ce qui concerne les constats d'infractions :
Le stade actuel de la procédure de sanctions administratives peut être obtenu auprès du Service public régional Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (SPRBUP) – urban.brussels – Inspection et Sanctions administratives (Tel. 02/204.24.25 – isa-ias@urban.brussels).
L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.
En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre :/
Observations complémentaires :
Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable.
Remarques :
Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.
Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement communal d'urbanisme conformément à l'article 98 §2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.
Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.
Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration.
Fait à Saint-Gilles, le 20/10/2026 »

3. Bestaande toestand

Het goed is momenteel bestemd voor **bewoning**.
Er wordt geen enkele verbintenis aangegaan met betrekking tot de bestemming die de kopers aan het goed zouden wensen te geven. De kopers dienen dit als hun persoonlijke aangelegenheid te beschouwen, zonder enig verhaal tegen de beslagen eigenaars, de verzoeker of de ondergetekende notaris.
Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat geen enkele waarborg wordt verleend omtrent de stedenbouwkundige conformiteit van het gebouw, het aantal woongelegenheden of het eventueel bestaan van zonder vergunning uitgevoerde werken.

4. Stedenbouwkundige overtredingen

In geval van stedenbouwkundige overtredingen dienen de kopers deze op eigen kosten en verantwoordelijkheid te regulariseren, desgevallend een regularisatievergunning aan te vragen en de eventueel opgelegde aanpassingswerken uit te voeren of het goed in zijn oorspronkelijke staat te herstellen, dit alles zonder enig verhaal tegen de beslagen eigenaars, de verzoeker of de ondergetekende notaris.
Het goed wordt verkocht in de stedenbouwkundige toestand waarin het zich bevindt.
De stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de gemeente Sint-Gillis vermelden uitdrukkelijk verschillende stedenbouwkundige overtredingen, met name:
"Uw beschrijving (1 duplex op de tweede verdieping/onder het dak) wijkt af van de wettelijke toestand (1 woongelegenheid voor het appartement op de tweede verdieping, mansardekamers en zolder onder het dak). Bovendien blijkt uit de bij uw aanvraag gevoegde foto dat de raamkozijnen werden vervangen zonder eerbiediging van hun oorspronkelijke kenmerken (ontbreken van de sierlijsten en dubbele kaders in de vaste delen, dichtmaken van de bovenlichten) en dat de inkomdeur werd gewijzigd.
Bijgevolg dient het goed in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld en/of dient een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te worden ingediend en de vergunning te worden verkregen teneinde de toestand te regulariseren.
Wij kunnen evenwel niet vooruitlopen op de uitkomst van een dergelijke aanvraag en er kunnen aanpassingswerken worden opgelegd."
De kopers worden door de ondergetekende notaris uitdrukkelijk gewezen op het dubbele stelsel van strafrechtelijke sancties en/of burgerrechtelijke herstelmaatregelen dat verbonden is aan het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

In het bijzonder worden zij gewezen op de mogelijkheid voor de bevoegde overheden (de gemeente en/of de gemachtigde ambtenaar) om, met tussenkomst van de bevoegde rechter, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand, de uitvoering van aanpassingswerken of financiële sancties op te leggen.
De koper zal de inbreuken op de stedenbouwkundige voorschriften meegedeeld in de stedebouwkundige inlichtingen afgeleverd door gemeente Sint-Gillis, persoonlijk moeten afhandelen, een regularisatievergunning moeten aanvragen en de nodige werkzaamheden moeten uitvoeren of het goed in zijn oorspronkelijke staat moeten herstellen, zonder verhaal op de eigenaars, de inschrijver en ondergetekende notaris. Het goed wordt verkocht in de huidige stedenbouwkundige staat
5. Aangezien voor het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige verkoop geen stedenbouwkundige vergunning, noch een stedenbouwkundig attest werd afgeleverd waaruit zou blijken dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, wordt geen enkele verbintenis aangegaan omtrent de mogelijkheid om op het goed handelingen of werken uit te voeren zoals bedoeld in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).
6. De ondergetekende notaris, Meester Eléonore Bleeckx, wijst er overeenkomstig de bepalingen van voormeld Wetboek op dat geen van de daarin bedoelde vergunningsplichtige handelingen of werken aan het hierboven beschreven goed mogen worden uitgevoerd zolang de vereiste stedenbouwkundige vergunning niet werd verkregen.

BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht op de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2003.
Er wordt op gewezen dat, voor zover de ondergetekende notaris hiervan kennis heeft, het verkochte goed:
- niet onderworpen is aan het openbaar beheersrecht;
- niet het voorwerp uitmaakt van een verhuurverbod of van een administratieve geldboete wegens niet-naleving van de hierboven vermelde normen;
- niet voorzien is van een rookmelder in de evacuatiewegen van de woning;
- niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een proces-verbaal tot vaststelling van een leegstaande woning.

Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat geen enkele waarborg wordt verleend omtrent de naleving van de geldende huisvestingswetgeving.
De kopers zullen dit als hun persoonlijke aangelegenheid beschouwen en dienen op eigen kosten, risico en verantwoordelijkheid alle nodige maatregelen te treffen om het goed in overeenstemming te brengen met de toepasselijke wettelijke voorschriften, zonder enig verhaal tegen de beslagen eigenaars, de verzoeker of de ondergetekende notaris.

WETTELIJK VOORKOOPRECHT

Uit een opzoeking door de instrumenterende notaris op de website

www.brugis.irisnet.be op 19 oktober 2026 blijkt dat het goed niet gelegen is binnen een perimeter waarop een voorkooprecht van toepassing is.

CONVENTIONEEL VOORKOOPRECHT

De instrumenterende notaris heeft geen kennis van het bestaan van een conventioneel voorkooprecht met betrekking tot het goed.

BODEMTOESTAND

1. Vergunningen

Voor zover de ondergetekende notaris hiervan kennis heeft, werd voor het te verkopen goed geen milieuvergunning afgeleverd en wordt of werd in het goed geen activiteit uitgeoefend die voorkomt op de lijst van activiteiten waarvoor een dergelijke vergunning vereist is (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 maart 1999).

2. Ordonnantie betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems van 5 maart 2009

Het bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel (BIM) op 20 oktober 2026 vermeldt letterlijk het volgende:

"CATEGORIE: GEEN – Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand."

Voor zover de ondergetekende notaris hiervan kennis heeft, bestaan er geen bijkomende gegevens die de inhoud van dit bodemattest zouden kunnen wijzigen.

Een afschrift van het bodemattest zal op verzoek aan de definitieve kopers worden overhandigd.

OVERSTROMINGSGEBIEDEN

Uit de raadpleging van de overstromingsgevaarkaart van Leefmilieu Brussel door de ondergetekende notaris, Meester Eléonore Bleeckx, op 19 oktober 2026 blijkt dat het goed dat het voorwerp uitmaakt van onderhavige verkoop niet gelegen is in een gebied met overstromingsgevaar.

Een afschrift van voormelde kaart zal op verzoek aan de definitieve kopers worden overhandigd.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Rekening houdend met de huidige moeilijkheden om toegang te verkrijgen tot het goed, zal het energieprestatiecertificaat (EPB-certificaat) tijdens de bezoeken worden opgesteld door een erkende energiedeskundige.

Het resultaat hiervan zal worden opgenomen in het proces-verbaal van toewijzing.

Het originele certificaat zal aan de definitieve kopers worden overhandigd.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Rekening houdend met de huidige moeilijkheden om toegang te verkrijgen tot het goed, zal de elektrische installatie tijdens de bezoeken worden gekeurd door een erkend controleorganisme.

Het resultaat van deze keuring zal worden opgenomen in het proces-verbaal van toewijzing.

Het originele keuringsverslag zal aan de definitieve kopers worden overhandigd.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-kopers op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, dat de verkoper verplicht een postinterventiedossier te overhandigen voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001 en dat de eigenaar die werken aan zijn goed uitvoert of laat uitvoeren, in de wettelijk voorziene gevallen verplicht een veiligheidscoördinator aan te stellen.

Voor zover de ondergetekende notaris hiervan kennis heeft, bestaat er geen postinterventiedossier met betrekking tot het verkochte goed.

Indien er toch een dergelijk dossier zou bestaan, zal dit aan de definitieve kopers worden overhandigd.

PRIJS – INTERESTEN

1. De kopers dienen de hoofdsom van de aankoopprijs te betalen op het kantoor van de ondergetekende notaris, Meester Eléonore Bleeckx, in euro en binnen zes weken na de datum van de toewijzing.

2. Bij overschrijding van de betalingstermijnen voor de prijs en de kosten, ongeacht de oorzaak van de vertraging en onverminderd de opeisbaarheid ervan, zijn van rechtswege nalatigheidsinteresten verschuldigd tegen een rentevoet van elf procent (11%) per jaar, te rekenen vanaf de dag van opeisbaarheid tot op de dag van volledige betaling.

PANDREGISTER

Overeenkomstig de wet van 11 juli 2013 is de instrumenterende notaris sinds 1 januari 2018 verplicht het pandregister te raadplegen bij iedere vervreemding van een onroerend goed.

KOSTEN

De kopers dienen binnen vijf dagen na de toewijzing op het kantoor van de ondergetekende notaris, Meester Eléonore Bleeckx, in euro de hierna vermelde kosten te betalen, te weten:

Een percentage voor online openbare verkopen, vastgesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, berekend op de verkoopprijs (met inbegrip van de registratierechten van 12,5% en de btw op de erelonen en kosten), zijnde: voor toewijzingsprijzen

- vanaf 100.000,01 € en met 110.000,00 €	16,20%
- vanaf 110.000,01 € en met 125.000,00 €	15,90%
- vanaf 125.000,01 € en met 150.000,00 €	15,60%
- vanaf 150.000,01 € en met 175.000,00 €	15,20%
- vanaf 175.000,01 € en met 200.000,00 €	14,90%
- vanaf 200.000,01 € en met 225.000,00 €	14,70%
- vanaf 225.000,01 € en met 250.000,00 €	14,55%
- vanaf 250.000,01 € en met 275.000,00 €	14,40%
- vanaf 275.000,01 € en met 300.000,00 €	14,25%

- vanaf 300.000,01 € en met 325.000,00 €	14,15%
- vanaf 325.000,01 € en met 375.000,00 €	14,05%
- vanaf 375.000,01 € en met 400.000,00 €	13,85%
- vanaf 400.000,01 € en met 425.000,00 €	13,80%
- vanaf 425.000,01 € en met 500.000,00 €	13,75%

In geen geval mogen de te betalen kosten lager zijn dan de kosten verschuldigd overeenkomstig de voorgaande prijsschijf.
Een eventueel overschot aan kosten zal uitsluitend ten laste van de eigenaars vallen, terwijl een eventueel batig saldo hun ten goede zal komen.
Bijgevolg zullen de kopers, mits betaling van de hierboven vermelde kosten, bevrijd zijn van alle verdere kosten van de verkoop.

PUBLICITEIT

De publiciteit met het oog op de tekoopstelling zal als volgt gebeuren:
1. Vijf affiches zullen afgedrukt worden ;
2. Een advertentie zal geplaatst worden:
- op de website van Immoweb ;
- op de website Biddit ;
3. Twee affiches zullen op het goed geplaatst worden, alsmede een panneel.

WIJZE VAN DE VERKOOP

1. De instrumenterende notaris en de eigenaar behouden zich het recht voor, het te koop gesteld goed toe te wijzen aan de hoogstbiedende en laatste opbieder, of nog het goed uit de openbare verkoping terug te trekken, zonder uit dien hoofde enige rechtvaardiging te moeten geven, noch enige vergoeding aan de opbieders verschuldigd te zijn.
2. De instrumenterende notaris zal overeenkomstig de beschikkingen van artikel 1589 van het Gerechtelijk Wetboek opbiedingen van een bepaalde persoon die hem onbekend is of van wie de identiteit of de gegoedheid hem niet bewezen schijnen, kunnen weigeren zonder zijn weigering te moeten staven.
3. De koper die verklaart aan te kopen in naam van een derde voor wie hij zich sterk maakt, zal geacht worden deze aankoop gedaan te hebben in eigen naam zo, voor een of andere reden, die derde geen eigenaar zou worden van de verkochte goederen of onbekwaam zou zijn om het te worden. Hij zal in elk geval met de derde voor wie hij verklaart aangekocht te hebben, solidaire gehouden zijn tot de betaling van de prijs en de kosten.
In afwijking van hetgeen bedongen is in het algemeen lastenkohier zal de persoon voor wie de koper zich sterkgemaakt heeft, deze aankoop binnen de drie dagen na de toewijzing per afzonderlijke akte bij notaris Bleeckx moet bekrachtigen.
4. Instelprijs

De instelprijs van het goed bedraagt **honderdtwintigduizend euro (120.000,00€)** zonder instelpremie, in afwijking van wat vermeld staat op artikel 15 van de algemene voorwaarden.

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

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **zondag 13 december 2026 om 13 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **maandag 21 december 2026 om 13 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

6. Ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 23 december 2026 om 11uur30.**

7. Bezoeken

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke woensdag van 11uur tot 13uur en elke vrijdag van 14uur tot 16 uur en dit vanaf vrijdag 20 november 2026.

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

VOLMACHT

Hierbij verklaart de verschijner als mandatarissen aan te stellen :

1. Mevrouw Victorine JUSTE, medewerkster van ondergetekende notaris Eléonore Bleeckx en woonst kiezende in het kantoor van notaris Bleeckx

2. of iedere andere medewerker van notaris Bleeckx, woonst kiezende in het kantoor van notaris Bleeckx.

Afzonderlijk handelend.

Aan wie zij volmacht verleent om voor haar en in haar naam :

De verkoopprijs ontvangen, hetzij contant, hetzij binnen de voorziene termijn, met of zonder indeplaatsstelling, kwijting en ontlasting verlenen, verzaken aan het hypotheekrecht, aan het voorrecht en ontbindende rechtsvordering, alsook aan alle zakelijke rechten, handlichting verlenen, en toestemmen in de doorhaling van alle ambtshalve of hoegenaamde inschrijvingen.

Met verantwoording van betaling, de bevoegde Kantoor rechtszekerheid ontslaan ambtshalve inschrijving te nemen, en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, met of zonder indeplaatsstelling.

***

III. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE ONLINE VERKOOP

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

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

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.

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;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze

mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.
De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.
Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.
Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.
Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.
Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.
Algemeen
Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van «

automatische biedingen »).
De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs.
Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.
Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.
Voorrang van automatische biedingen
De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.
Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.
Wanneer verschillende bieders 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) bieders 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 bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.
De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.
De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.
Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.
De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.
De verkoper heeft dan de keuze om:
- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders en van

rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.
Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.
Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :

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

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

Instelprijs en premie
Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.
De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.
De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.
Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald
Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.
Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.
Deze betaling is bevrijdend voor de koper.
De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.
De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.
De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden 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 twaalf en een half percent (12,50 %) en wordt berekend zoals hierboven, in de bijzondere voorwaarden van de verkoop, vermeld.

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

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

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteresten 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.

Nalatigheidsinteresten

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.
Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.
Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.
Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per 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 verkoper of 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 verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

De definities

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

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

IV. FINALE VERKLARINGEN

#