



Berquin Notarissen BV  
Lloyd Georgelaan 11  
1000 Brussel  
RPR Brussel 0474.073.840

## Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

FH/PVDV/2240965

Rep. 2024/...

Op achtentwintig augustus tweeduizend vierentwintig ga ik, **Frederic HELSEN**, notaris te **Brussel** (eerste kanton), die zijn ambt uitoefent in de vennootschap "BERQUIN NOTARISSEN", met zetel te Brussel, Lloyd Georgelaan 11, 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:

...

Hierna genoemd "**de verkoper**".

### **I. VOORAFGAANDELIJK**

#### **Contactgegevens van het notariskantoor**

Notaris Frederic Helsen, Berquin Notarissen, Lloyd Georgelaan 11 te 1000 Brussel  
Dossierbeheerder: Pol Van de Vannet, telefoon: 02/645 19 37 email: vandevannet@berquin.be.

#### **Beschrijving van het goed**

##### **STAD BRUSSEL – 10<sup>de</sup> afdeling**

In een gebouw met atelier, drie verdiepingen en zolder, met een gevelbreedte van zes meter zesentwintig centimeter, aan de **Washuisstraat 24**, volgens vroegere titel twee are één centiare dertig decimilliareren, volgens laatste titel gekadastraerd sectie L nummer 1556/T, groot één are vijfennegentig centiare, thans gekadastraerd sectie L, nummer 1556T P0000, met een oppervlakte van één are vijfennegentig centiare (1a 95ca):

- het **appartement genummerd "A4"** op de 4de verdieping in het achterhuis, omvattende:

a). in privatieve en uitsluitende eigendom: een kamer, een keuken, een living en een badkamer.

b). in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderdvijfentwintig/duizendsten (125/1.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Kadastraal inkomen: € 401,00.

**Gekadastraerd sectie L nummer 1556T P0009 APPARTEMENT# (A4/AK.A4/).**

Zoals dit onroerend goed beschreven staat in de basisakte verleden voor notaris Guy Caeymaex te Brussel op 18 juli 1989, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op 28 juli 1989, boek 6799 nummer 5.

### **Oorsprong van eigendom**

...

## **II. VOORWAARDEN**

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

### **A. Bijzondere verkoopvoorwaarden**

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

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

*De kasten en het bed zijn inbegrepen in de verkoop. De zetels, tafels en stoelen zijn niet begrepen in de verkoop.*

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

*Ingeval van toewijzing, kan de koper geen opschortende voorwaarde van financiering invoeren.*

### **Instelprijs**

*De instelprijs bedraagt **honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00)**.*

### **Minimumbod**

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

### **Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 9 oktober 2024 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 17 oktober 2024 om 14 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 andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 22 oktober 2024 om 14 uur**.

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **elke zaterdag van 10 tot 12 uur** en **elke woensdag van 16 tot 18 uur**, en dit met ingang van zaterdag 21 september 2024 tot en met woensdag 16 oktober 2024.

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

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Genot – Gebruik**

De koper zal 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 verkoper verklaart dat het goed vrij is van huur en gebruik bij de toewijzing.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

De uitoefening van dit (deze) recht(en) vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst bepaald worden, en die in deze verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

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

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

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

### **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.*

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

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

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

### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

### **Mede-eigendom**

#### **Statuten:**

*De statuten met betrekking tot het goed, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Guy Caeymaex te Brussel op 18 juli 1989, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor Brussel op 28 juli 1989 boek 6799 nummer 5.*

*De koper dient alle clausules en voorwaarden opgenomen in de statuten en het reglement van interne orde van het gebouw na te leven en te doen naleven door zijn rechthebbenden. Hij dient tevens alle beslissingen genomen door de organen van de mede-eigendom te eerbiedigen.*

*Alle akten van eigendoms- en genotsoverdracht die het hierboven beschreven goed tot voorwerp hebben, hierin begrepen de huurovereenkomsten en de genotsconcessies, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten, dat de nieuwe betrokkenen kennis hebben van de statuten, het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde van de gebouwen, en dat zij gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.*

*Een kopie van de statuten zal aan de koper worden overgemaakt ingevolge de toewijzing.*

#### **Syndicus:**

*De syndicus van het gebouw is: **Synstar**, Baron R. de Vironlaan 130A bus 102, 1700 Dilbeek.*

#### **Inlichtingen:**

*Ondergetekende notaris heeft de syndicus verzocht hem de stukken en inlichtingen vermeld in artikel 3.94, §1 van het Burgerlijk Wetboek over te maken.*

*De syndicus heeft deze inlichtingen doorgestuurd per email van **6 mei 2024**. Deze documenten en inlichtingen zijn ter beschikking en ter inzage van de kandidaat-koper op de website van [biddit.be](http://biddit.be). De kandidaat-koper erkennen deze stukken en inlichtingen ontvangen te hebben.*

#### **Verdeling lasten:**

*1. De gewone gemeenschappelijke lasten worden vanaf datum eigendomsoverdracht (toewijzing) gedragen door de koper, pro rata temporis, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.*

*2. Overeenkomstig artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek zal de koper volgende kosten dragen :*

*a) de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing van de gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór toewijzing heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na toewijzing om betaling verzoekt;*

*b) de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór toewijzing, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden, waarvan de syndicus pas na toewijzing om betaling verzoekt;*

*c) de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen waartoe de algemene vergadering vóór toewijzing heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na toewijzing om betaling verzoekt;*

*d) de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen ten gevolge van geschillen ontstaan vóór toewijzing, maar waarvan de syndicus pas na toewijzing om betaling verzoekt.*

*De bedragen sub a) tot en met d) worden gedragen door de koper voor zover zij blijken uit notulen of documenten die hem door de syndicus of door de verkoper werden meegedeeld vóór toewijzing. Indien deze notulen of documenten niet tijdig werden meegedeeld, blijven voormelde bedragen ten laste van de verkoper.*

*4. Partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservefonds van het gebouw aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.*

*Dit aandeel zal niet het voorwerp uitmaken van een afrekening tussen de partijen.*

*5. De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na toewijzing ten gevolge een procedure opgestart vóór toewijzing, blijven toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot betaling van enige vergoeding aan de verkoper.*

*6. De verkoper verklaart te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen alle risico's van uitwinning. Partijen verklaren weet te hebben van de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars het voorrecht bedoeld in artikel 27, 7° van de hypotheekwet te laten gelden, om de betaling van de lasten van het lopende en het vorige boekjaar te garanderen.*

*Niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, aanvaardt de verkoper dat de notaris alle gemeenschappelijke lasten betaalt die door het voorrecht gedekt zijn, op basis van de gegevens die door de syndicus werden meegedeeld.*

### **Administratieve bepalingen**

#### **Stedenbouw:**

*1. De aandacht van de kandidaat-koper wordt gevestigd op de bepalingen van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening.*

*2. De aandacht van de kandidaat-koper wordt gevestigd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed en zijn omgeving, (ii) persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen en (iii) de wettelijkheid na te gaan van de werken die sedert de bouw van het goed uitgevoerd zijn.*

*3. In zijn antwoord van **27 mei 2024** heeft de stad Brussel meegedeeld:*

**“... A. STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN OVER DE GEWESTELIJKE EN GEMEENTELIJKE VERORDENENDE BEPALINGEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN OP HET GOED:**

**1°) Wat de bestemming betreft:**

Het goed bevindt zich:

- Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (**GBP**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001 en gewijzigd bij besluiten van 20 maart 2008, 16 juli 2010, 22 december 2010 en 2 mei 2013: o \* **In een typisch woongebied** (zie eveneens de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten\*)

\* In een **gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing**

- ~~In de perimeter van het richtplan van aanleg (RPA) genaamd ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. ..., goedgekeurd op ...;~~
- ~~In de perimeter van verkavelingsvergunning (VV) nr. ..., afgeleverd op ...;~~

*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>.*

*De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website [www.brugis.be](http://www.brugis.be), de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.*

**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: <https://casba.urban.brussels/?lg=nl>;
- ~~De voorschriften van het voormelde RPA;~~
  - ~~De voorschriften van het voormelde BBP, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;~~
  - ~~De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (VV);~~
  - De voorschriften van de **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)**, goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;
  - ~~De voorschriften van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV) ..., goedgekeurd door ... op ...;~~

- • De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** op de ontspanningsspelen en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993;
- • De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** op de reclameinrichtingen, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 22/12/1994;
- • De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** voor het plaatsen in openlucht van hertz-, parabolische-of ontvangstantennes voor radio en televisie, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 05/03/1998;
- • De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** voor de afscherming van uitstalramen van handelszaken, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 23/03/2000;
- ~~• • De voorschriften van de specifieke of gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (SGemSV of GGemSV);~~
- ~~• • Het goed bevindt zich in de perimeter van gewestelijk belang, bestemd voor het project van gewestelijk belang ..., goedgekeurd door de Regering op ...~~
- • De voorschriften van het bouwreglement van de Stad Brussel;
- • De voorschriften van het reglement op de trottoirs van 20/12/1963;
- • De gemeentelijke reglement betreffende nachtwinkels en private bureaus voor telecommunicatie (Gemeenteraad van 24/09/2007);
- • De aanbevelingen betreffende de indeling van een eengezinswoning (Gemeenteraad van 09/10/2008);
- • De aanbevelingen betreffende de huisvestingen voor studenten (College van 17/06/2021);
- • De aanbevelingen betreffende de colivingwoning (College van 17/06/2021);
- • De aanbevelingen betreffende het toeristische logies (besluit van de Regering van 24/03/2016);

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

*De perimeter van de BBP's, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website [www.brugis.be](http://www.brugis.be), de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.*

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

- ~~• • Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie opgenomen is op het onteigeningsplan goedgekeurd door ... dat de toelating geeft aan ... om het goed te onteigenen.~~

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



- ~~• • Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in de voorkooperimeter betreffende ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;~~

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

- ~~• • Het goed is ingeschreven op de bewaarlijst bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~• • Het goed is beschermd door besluit van ...;~~
- ~~• • Voor het goed loopt een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst / bescherming die opgestart is bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~• • 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 of ingeschreven zijn op de bewaarlijst;~~
- ~~• • Het goed maakt deel uit van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ...;~~
- ~~• • De Regering heeft op het goed in kwestie artikel 222, § 6, tweede en derde lid van het BWRO toegepast: voorwaarden opgelegd naar aanleiding van een beslissing van de Regering om de beschermingsprocedure voor het goed in kwestie niet in te stellen / het goed niet te beschermen;~~

*Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).*

*Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Monumenten en Landschappen van het Gewest.*

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

- ~~• Het goed is opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten;~~

**7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:**

Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat:

- ~~• • Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24/12/1860;~~
- ~~• • Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ...;~~
- ~~• • Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd door de Gemeenteraad op ...;~~
- ~~• • Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit bij besluit van de Regering of door de Gemeenteraad. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente;~~

~~• Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan vastgesteld door het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. ... goedgekeurd door... op ...;~~

~~• Het goed is niet gelegen langs een weg;~~

*Gelieve U voor alle bijkomende inlichtingen te wenden tot [URB.Topo@brucity.be](mailto:URB.Topo@brucity.be).*

#### **8°) Andere inlichtingen:**

~~• Het goed is opgenomen in het wijkcontract ...;~~

~~• Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract ...;~~

~~• Het goed bevindt zich in de nabijheid (in een straal van 60m) van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud (natuurreservaat, bosreservaat of Natura 2000 gebied);~~

- 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 het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: <https://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 een **ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie**;

- 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 DGHI;

- 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:**

- De volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

Nihil

- • Volgende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning werden ingediend:

<b>Dossiernummer</b>	<b>Voorwerp</b>	<b>Beslissing</b>	<b>Datum</b>
TP 3324	construction d'une maison	Afgeleverd	27/07/1863
TP 3290	construction d'une maison	Afgeleverd	07/05/1897
TP 74205	construction d'un magasin au fond de la cour, de 2 toilettes ; transformation de la façade du rez-de-chaussée et modification de la disposition intérieure des locaux	Afgeleverd	12/07/1910
TP 27093	exhausser de 2 étages le bâtiment au fond de la cour et installer une toilette en encorbellement	Afgeleverd	20/04/1916
TP 95877	construction d'un ensemble d'appartements	Afgeleverd	23/03/1990
TP 112456 B12/2004 04/AFD/157672	aménager à usage résidentiel le rez-de-chaussée de l'arrière-bâtiment de l'immeuble	Afgeleverd	16/12/2004

**2°) Wat betreft de wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed, het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed:**

<b>Deze</b>	<b>Locatie</b>	<b>Bestemming</b>	<b>Aantal</b>	<b>Commentaar</b>
stedenbouwkundige vergunningen laten toe:				
<b>Benaming</b>				
Voor het voorgebouw		Ondergronds		opslagruimten
Ondergronds gelijkvloers	/	Woningen	1	duplex studio
1ste verdieping	t.e.m. 2de	Woningen	1	éénkamerappartement per verdieping
3de verdieping zolderverdieping	/	Woningen	1	studio met mezzanine

Voor het Gelijkvloers Woningen 1 éénkamerappart  
achtergebouw t.e.m. 4de ement per  
verdieping verdieping

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

~~• Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (gemeentelijke referenties, notitienummer van het parket en gewestelijke nr.) op ..., die verband houdt met ...;~~

~~• De overtreding(en) wordt (worden) juridisch vervolgd sinds ...; o Het onderzoek van de procedure loopt,~~

~~o Er is een vonnis geveld op ..., door ..., waarin bevolen is om ...,~~

~~\* Het onderzoek van de beroepsprocedure loopt sinds ...;~~

~~• Naar aanleiding van de overtreding(en) is een administratieve geldboeteprocédure ingesteld sinds ..., o Er loopt een voorafgaande poging tot minnelijke schikking die eindigt op ...,~~

~~o Het onderzoek van de procedure loopt,~~

~~o Op ... is een beslissing gevallen over ...,~~

~~o Er is administratief beroep aangetekend tegen die beslissing,~~

~~o Er is een beslissing uitgesproken door de bevoegde ambtenaar, waarin bevolen is om ...;~~

~~o Er is een beroep hangende bij de Raad van State;~~

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

Gelieve U voor alle bijkomende inlichtingen te wenden tot de CEL CONTROLE : [urb.controle@brucity.be](mailto:urb.controle@brucity.be) ...".

*De koper zal van de notaris ontvangen een kopie van de brief van het college van burgemeester en schepenen, evenals een kopie van de summiere beschrijving die opgesteld werd door de verkoper en die gehecht is aan de aanvraag van de stedenbouwkundige inlichtingen.*

*De koper wordt ervan op de hoogte gebracht dat hij zelf dient na te gaan of voormelde beschrijving overeenstemt met de stedenbouwkundige toestand van het goed, aangezien de notaris er niet toe gehouden is dit te doen. De notaris herinnert hem eraan :*

*- dat zijn informatieplicht subsidiair is aan deze van de verkoper ;*

*- dat deze plicht beperkt is tot het verstrekken van de hierboven vermelde stedenbouwkundige inlichtingen en geen betrekking heeft op juridische kwesties die buiten de verkoopakte vallen noch op technische vaststellingen, waarvoor de partijen verzocht worden zich te richten tot gespecialiseerde professionelen (de stedenbouwkundige administratie, een architect, een landmeter...).*

*4. De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed geen stedenbouwkundige vergunning uitgereikt werd die de koper toelaat één van de werken uit te voeren die opgesomd zijn in artikel 98, § 1 van het sub 1 vermelde wetboek (met uitzondering van de informatie die blijkt uit bovenstaande brief van de gemeente).*

*De aandacht van de koper wordt er op gevestigd dat geen van deze werken mag uitgevoerd worden zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen werd.*

*5. De verkoper verklaart :*

- dat voor alle door hem uitgevoerde werken de vereiste vergunningen werden afgeleverd en dat de werken uitgevoerd werden conform deze vergunningen ;*
- dat hij geen kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.*

*6. De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als **appartement**. Hij verklaart dat bij zijn weten, deze bestemming wettig en 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.*

*7. De aandacht van de koper wordt er op gevestigd dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.*

#### **Verklaringen van de verkoper**

*De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-koper op de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode.*

*Naar best weten van de instrumenterende notaris :*

- is het goed bij zijn weten niet bezwaard is met een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop of een conventioneel voorkeurrecht ;*
- zijn voor het verkochte goed geen beschermingsmaatregelen getroffen of voorzien zijn overeenkomstig de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed ;*
- werden op heden geen onteigeningsberichten betekend ;*
- dat hij geen kennis heeft van geschillen met architecten, aannemers of burens ;*
- werd geen premie voor renovatie van het verkochte goed toegekend in uitvoering van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2007 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu ;*
- werd het verkochte goed niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten, en dat de verkoper evenmin werd gewaarschuwd dat het goed op gezegde inventaris zal worden gezet ;*
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal houdende vaststelling van leegstand ;*
- maakt het verkochte goed geen woning uit die onbewoonbaar werd verklaard ;*
- maakt het goed niet het voorwerp uit van een verbod tot verhuring ;*
- beschikken noch de gemeente, noch het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn, noch een autonome gemeentelijke regie, noch de Grondregie, noch de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, noch een openbare vastgoedmaatschappij, noch het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussel Hoofdstedelijk Gewest over een openbaar beheersrecht op het verkochte goed.*

#### **Risicozone voor overstroming**

*Het goed is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen afgebakend door de federale regering.*

### **Voorkooprecht**

Het goed is niet gelegen in een perimeter onderworpen aan het voorkooprecht zoals bedoeld in de artikelen 258 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

### **Bodemattest**

Op **24 april 2024** werd een bodemattest afgeleverd door " LEEFMILIEU BRUSSEL", dat letterlijk bepaalt wat volgt :

“... 2. **Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen CATEGORIE 0 Perceel met een nog niet onderzocht vermoeden van verontreiniging**

#### **VERPLICHTINGEN**

Een verkennend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden vóór elke vervreemding van zakelijke rechten (bv. verkoop) of vóór overdracht van een milieuvergunning betreffende risicoactiviteiten. Deze is ten laste van de houder van zakelijke rechten of de overdrager van de vergunning.

Weet dat er vrijstellingen voor deze verplichting bestaan. Voor meer info hieromtrent, zie onze website [www.leefmilieu.brussels/bodemvrijstelling](http://www.leefmilieu.brussels/bodemvrijstelling).

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

3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren

Risicoactiviteiten

Leefmilieu Brussel beschikt over de volgende historiek voor dit perceel.

Exploitant Rubriek : BRIAN R MORRIS ET CIE

Rubriek Risicoactiviteit : 138 - Pneumatisch aanbrengen van bedekkingsmiddelen en verfcabines (solventengebruik) 97.AB - Oppervlaktebehandeling door onderdompeling van metalen of kunststoffen door middel van een elektrolytisch, chemisch of fysisch procedé

Begindatum: 1931.

Einddatum: 1946

Milieuvergunning bekend bij LB ? : NOVA-PROV17784/000019400

Geldigheid van het bodemattest Geldigheid: Dit attest is maximum één jaar geldig, vanaf de datum van aflevering ...”.

Op 25 april 2024 heeft het Brussels Leefmilieu vrijstelling verleend tot het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

Het bodemattest en vrijstelling zullen worden overgemaakt aan de koper en zijn ter consultatie beschikbaar op de site [www.biddit.be](http://www.biddit.be) vóór de toewijzing.

### **Energieprestatiecertificaat**

Er werd voor het hierboven beschreven goed op **21 december 2023** een EPB-certificaat opgesteld. Dit certificaat, dat het nummer 20231221-0000665852-01-9, draagt en dat geldig is tot 21 december 2033, vermeldt volgende gegevens :

- energetische klasse : F.

- jaarlijkse CO<sub>2</sub>-uitstoot : 59 kg/(m<sup>2</sup>.jaar).

De koper zal het origineel certificaat (digitaal) ontvangen bij de toewijzing van het goed.

### **Elektrische keuring**

1. Met betrekking tot het hierboven beschreven goed werd een controleonderzoek uitgevoerd door de firma "Inspect Belgium" op **21 november 2018** teneinde de gelijkvormigheid van de elektrische installatie vast te stellen met de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties die erop betrekking hebben.

Uit het proces-verbaal blijkt dat de installatie **gelijkvormig** is met de voorschriften.

2. De installatie dient om de vijftienvijf jaar aan een controle door een erkend controleorganisme onderworpen te worden.

### **Mazouttank**

Niet van toepassing.

### **Postinterventiedossier**

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, en meer bepaald op de verplichting een postinterventiedossier op te stellen bij de uitvoering van werken waarbij de tussenkomst van meer dan één aannemer vereist is of van werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

De verkoper verklaart dat er geen werken werden uitgevoerd in het hierboven beschreven goed sedert 1 mei 2001, datum waarop voormeld koninklijk besluit in werking getreden is, zodat er geen postinterventiedossier bestaat.

### **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.

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

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

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

*De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe 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 ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.*

### **B. Algemene verkoopsvoorwaarden**

#### **Toepassingsgebied**

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

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

#### **Toetreding**

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

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

#### **Wijze van verkopen**

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

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



#### Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### ***Biedingen***

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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

Eenieder 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 eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedingsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich 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 bidder 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 bidder 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 bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

### ***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder 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 Gerechtelijk Wetboek., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

### ***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de 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° 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 (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)***

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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:

- Eenentwintig procent (21,00%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijfenzestig procent (17,65%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma nul vijf procent (17,05%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfenzeventig procent (14,75%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma dertig procent (14,30%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met



- tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
  - Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
  - Dertien komma vijfnegentig procent (13,95%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Dertien komma veertig procent (13,40%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
  - Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
  - Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
  - Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris in functie van het dossier.

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

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.

### ***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. 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 zijn schuldeisers.

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.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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.

### ***C. 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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de

automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. Volmacht**

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen: ***iedere medewerker van het kantoor van Berquin Notarissen*** te Brussel.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de heer Alexander Verbeke, medewerker van het kantoor van de instrumenterende notaris en er woonst kiezend, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende 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 hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.



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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

Goedgekeurd de  
doorhaling van  
.... volledige  
lijnen, ....  
letters, ....  
cijfers, en  
.... woorden  
nietig

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

#### **Bevestiging identiteit.**

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

#### **Burgerlijke staat.**

De instrumenterende notaris bevestigt de naam, voornamen, geboorteplaats en – datum en woonplaats van de verkoper op zicht van een uittreksel uit het rijksregister, en bevestigt zijn inschrijvingsnummer in voormeld register zoals hierboven vermeld.

#### **Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Frederic Helsen te Brussel.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Brussel, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.**

