

**"DEWEERDT & RUELLE, Geassocieerde notarissen"**

Besloten vennootschap  
te 1050 Brussel, Louizalaan, 213  
0883.114.031 RPR Brussel

**Van: 16.05.2024 - Eenvormige verkoopvoorwaarden Nr.13469  
voor online verkoop op biddit.be -**

---

Ten jare tweeduizend vierentwintig.

Op zestien mei.

Wij, Meester **Yves RUELLE**, Notaris met standplaats te Brussel (eerste kanton).

Te Brussel, ter kantoor, 213, Louizalaan.

**Op verzoek en in aanwezigheid van:**

(...)

Na deze uiteenzetting, hebben de verzoekers (hierna ook de "verkoper" genoemd) mij, Notaris, verzocht, als volgt over te gaan tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen.

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), indien opgenomen.

**A. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN**

**1. Contactgegevens van het notaris kantoor**

DEWEERDT & RUELLE, Geassocieerde notarissen, met zetel te 1050 Brussel, Louizalaan, 213/ bus 11 (Telefoonnummers 02/648.63.09 - 02/648.61.97; Fax: 02/648.84.27).

Medewerker belast met het dossier : Meneer de CODT Jacques [jacques.decodt.222138@belnot.be](mailto:jacques.decodt.222138@belnot.be)

**2. Beschrijving van de goederen**

**21011 GEMEENTE KOEKELBERG - Eerste Afdeling:**

In een appartementsgebouw genaamd "Résidence OASE" gelegen Kasteellaan, nummers 56-58, op en met grond hebbende een voorgevelbreedte volgens titel van tweeënveertig meter en een oppervlakte volgens titels van negen are tien centiare zes tienmilliare, gekadastreerd volgens titel sectie A nummer 13/T en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer 0013TP0000 voor een oppervlakte van negen are acht centiare:

**I. LOT 1 :**

**Het appartement type A genaamd "appartement A/2"** op de tweede verdieping, zijnde het eerste appartement op de linkerkant wanneer men het gebouw bekijkt vanaf de ingangen, bevattend:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

- op de tweede verdieping: inkomhal met vestiaire, water-closet, living gevende op terrassen, keuken gevende op terras, nachthal, badkamer, berging, slaapkamer nummer 1, slaapkamer nummer 2, slaapkamer nummer 3 gevende op terras.

- in de ondergrond: **de kelder nummer 5.**

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid:

tweehonderd negenenzeventig/tienduizendsten (279/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen waaronder de grond.

Kadastrale perceelsidentificatie: 21011 A 13 T P0074 (A2/A/K5)

**II. LOT 2 :**

**De parkeerplaats nummer 14** in de ondergrond, bevattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke parkeerplaats afgelijnd op de grond met verf of een ander middel.

b) in medeëigendom en gedwongen onverdeelheid:

negenendertig/tienduizendsten (39/10.000sten) onverdeeld in de gemene delen waaronder de grond.

Kadastrale perceelsidentificatie: 21011 A 13 T P0075 (S14)

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen van het appartement met de kelder en parkeerplaats: duizend achthonderd negentien euro (1.819,00 EUR).

Officieuze splitsing van het niet geïndexeerd kadastraal inkomen tussen het appartement met de kelder en de parkeerplaats:

- appartement met kelder: duizend zeventienhonderd drieëndertig euro (1.733,00 EUR)

- parkeerplaats: zesentachtig euro (86,00 EUR).

Zoals deze privaatieve en gemeenschappelijke delen beschreven staan in de basisakte opgesteld door Notaris André PHILIPS, destijds te Koekelberg, op acht juni tweeduizend, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel (thans Kantoor Rechtszekerheid Brussel 3) op zeven juli daarna, boek 13406, nummer 1, gewijzigd door onderhandse akte neergelegd onder de minuten van Notaris Guillaume HAMBYE, te Mons, blijkens akte van zijn ambt de dato drie juni tweeduizend éérentwintig, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 3 op zeventien juni tweeduizend éérentwintig onder de formaliteit 50-T-17/06/2021-08164.

Hierna genoemd "het goed" of "de goederen".

### **3. Oorsprong van eigendom**

(...)

De koper zal zich met gemelde eigendomsaanhaling moeten vergenoegen zonder van de verkoper een andere titel dan een uitgifte dezer te kunnen vorderen.

### **4. Modaliteiten van de verkoop**

a) Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

Voor LOT 1 : HONDERDVIJFENNEGENTIGDUIZEND EURO (195.000,00 EUR),

Pour le LOT 2 : TWINTIGDUIZEND EURO (20.000,00 EUR),

Voor LOT 1 en LOT 2 samen: TWEEHONDERDVIJFTIENDUIZEND EURO (215.000,00 EUR).

b) Minimumbod

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

c) Aanvang en sluiting van de biedingen**- Verkoop 1 : LOT 1 en LOT 2 afzonderlijk verkocht :**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor LOT 1 en LOT 2 afzonderlijk verkocht is **tien juni tweeduizend vierentwintig om dertien uur (10/06/2024 om 13 uur)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **achttien juni tweeduizend vierentwintig om dertien uur (18/06/2024 om 13 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.

**- Verkoop 2 : LOT 1 en LOT 2 samen verkocht :**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen voor LOT 1 en LOT 2 samen verkocht is **elf juni tweeduizend vierentwintig om dertien uur (11/06/2024 om 13 uur)**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **negentien juni tweeduizend vierentwintig om dertien uur (19/06/2024 om 13 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.

Indien meerdere te koop gestelde goederen verschillende loten vormen, mag de Notaris, tegen de voorwaarden die hij geschikt acht, deze afzonderlijk toewijzen of een massa vormen. De Notaris zal vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat.

Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide hypothesen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten.

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).

d) Dag en uur van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende Notaris en behoudens inhouding van het(de) goed(eren), ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende Notaris op **vierentwintig juni tweeduizend vierentwintig (24/06/2024) om veertien uur (14 uur) in het geval van verkoop in massa en om veertien uur (14 uur) voor het appartement met kelder en en om veertien uur dertig (14 uur 30) voor de parkeerplaats in het geval van verkoop per afzonderlijke loten.**

e) Publiciteit

De publiciteit voorafgaandelijk aan de verkoping zal gedaan worden door middel van affiches, inlassing op de websites [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), [www.nvn.be](http://www.nvn.be) en [www.immo.vlan.be](http://www.immo.vlan.be).

Dit alles overeenkomstig de gebruiken ter zake, in voege in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

f) Bezoeken

Het goed zal, gedurende de weken die de aanvang van de biedingen voorafgaan tot de sluiting van de biedingen, door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op hun eigen risico's, de verkoper en de ondergetekende Notaris zijnde vrijgesteld van alle verantwoordelijkheid ingeval van schade die ter gelegenheid van de bezoeken aan de persoon of aan het goed veroorzaakt zouden worden.

De bezoeken die de aanvang van de biedingen voorafgaan zullen plaatsvinden :

- elke woensdag van zestien uur dertig tot achttien uur dertig (16u30 tot 18u30),
- elke zaterdag van dertien uur tot vijftien uur (13u tot 15u),

en dit vanaf zaterdag achttien mei tweeduizend vierentwintig (18/05/2024) tot en met zaterdag acht juni tweeduizend vierentwintig (08/06/2024), en zullen doorlopen gedurende de procedure tot de definitieve toewijzing.

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

g) Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering

De ondergetekende Notaris verklaart dat de toewijzing NIET onderworpen is aan de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

h) Sterkmaking : gehuwde koper - vennootschap

De ondergetekende Notaris zal geen bieding aanvaarden van een persoon alleen, getrouwd onder een stelsel van gemeenschap, indien de echtgenoot/echtgenote niet vertegenwoordigd is bij middel van een authentieke volmacht (behoudens rechtvaardiging van een wederbelegging van eigen gelden).

Evenzo in het geval van een aankoop op naam van een vennootschap of een andere rechtspersoon, zal deze laatste vertegenwoordigd dienen te worden overeenkomstig haar statuten of blijkens een authentieke volmacht getekend door de persoon(personen) gemachtigd om haar geldig te vertegenwoordigen.

#### **5. Hypothecaire toestand**

Het goed wordt te koop gesteld 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. Er blijkt uit een op dertig januari tweeduizend vierentwintig door het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 3 afgeleverde hypothecaire staat dat het goed met geen hypothecaire inschrijving of bezwarende overschrijving belast is.

Ondergetekende Notaris licht partijen in over de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen, die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van zijn volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie of door bestemming.

Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van en pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkel schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, zodat het goed onvoorwaardelijk en vrij en onbelast van welkdanige inschrijving in het pandregister kan worden vervreemd.

De raadpleging van het pandregister op zestien mei tweeduizend vierentwintig vermeldt geen geregistreerd pand met betrekking het goed noch eigendomsvoorbehoud in het voordeel van een derde.

#### **6. Eigendomsoverdracht**

De koper wordt eigenaar van het te koop gestelde goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

#### **7. 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 te koop gestelde goed vrij van gebruik is en leeg is van alle roerende goederen die geen deel uitmaken van de verkoop.

### **8. Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de ondergetekende 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.

De verkoper verklaart dat het te koop gestelde goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte of recht van wederinkoop bezwaard is en dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is

Uit een oppzoeking op de website Brugis.be de dato twee januari tweeduizend vierentwintig, blijkt dat het te koop gestelde goed niet gelegen is binnen de grenzen van een perimeter onderworpen aan het voorkooprecht.

### **9. Beschrijving - Staat van het goed - Gebreken - Grenzen-Oppervlakte - Gemeenheden - Erfdienstbaarheden-Bijzondere voorwaarden - Schade aan de grond of ondergrond - Vorderingen tot vrijwaring**

#### **a) Beschrijving**

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitel en basisakte gewijzigd door voormelde onderhandse akte neergelegd onder de minuten van Notaris Guillaume HAMBYE, te Mons, en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

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

De tellers, buizen, toestellen en andere om het even welke installatie, geplaatst op het goed door een openbare of private instelling, welke deze voorwerpen slechts ten titel van huur mocht gegeven hebben, zijn in de verkoop niet begrepen en worden voorbehouden aan hun rechthebber.

#### **b) 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.

#### **c) 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.

d) Gemeenheden

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

e) Erfdienstbaarheden- Bijzondere Voorwaarden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn, behoudens het recht voor de koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem en zonder dat huidig beding aan derden meer rechten zou verschaffen dan deze welke hij bezit uit hoofde van geregistreeerde en niet verjaarde titels of uit hoofde van de wet.

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

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, met uitzondering van deze die eventueel vermeld worden in de basisakte en in voormelde onderhandse akte neergelegd onder de minuten van Notaris Guillaume HAMBYE, te Mons, op acht juni tweeduizend, er geen andere bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft verleend. De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars of voortvloeiende uit de voorschriften van de openbare overheden.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in de basisakte en in voormelde onderhandse akte neergelegd onder de minuten van Notaris Guillaume HAMBYE, te Mons, op acht juni tweeduizend, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem. De koper zal een kopie van deze akten ontvangen.

f) 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 verkoper 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.

g) 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, ten laste alle opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de dag waarop de toewijzing definitief wordt.

**10. Mede-eigendom - Gemeenschappelijke lasten - Statuten van mede-eigendom - Syndicus - Stookolietank**

1) De basisakte, de onderhandse akte neergelegd onder de minuten van Notaris Guillaume HAMBYE, te Mons, op acht juni tweeduizend, het reglement van mede-eigendom en in voorkomend geval, het reglement van inwendige orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpeijk aan de koper.

De koper is in de plaats gesteld van alle rechten en verplichtingen van de verkoper voortspuitende uit deze akten.

Deze akten waarnaar uitdrukkelijk wordt verwezen worden geacht hier letterlijk in gans hun inhoud wedergegeven te zijn.

De koper is gehouden er zich aan te onderwerpen zo voor hemzelf als voor zijn erfgenamen en rechthebbenden hoegenaamd.

Alle akten van eigendomsovergang, van genot of eigendomsverklaring, erin begrepen de huurovereenkomsten, zullen de uitdrukkelijke melding dragen dat de nieuwe belanghebbenden volledige kennis hebben van de basisakte, onderhandse akte neergelegd onder de minuten van Notaris Guillaume HAMBYE, te Mons, boeken en processen-verbaal en dat zij in de plaats gesteld zijn van alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

2) Ondergetekende Notaris Yves RUELLE heeft de syndicus, zijnde B Partner b.v., te 1082 Brussel, Basilieklaan, 74/b2, verzocht tot mededeling van alle documenten en inlichtingen bedoeld in artikel 3.94, paragrafen 1 en 2, van het Burgerlijk Wetboek.

De syndicus heeft hierop geantwoord op acht februari tweeduizend vierentwintig. Een afschrift van dit antwoord met zijn aanhangsels en van het proces-verbaal van de algemene vergadering van de mede-eigenaars de dato negen april tweeduizend vierentwintig zullen ter beschikking gesteld worden van de kandidaat-kopers door publicatie op



www.biddit.be.

De koper zal een kopie van dit antwoord met zijn aanhangsels en van het proces-verbaal van de algemene vergadering van de mede-eigenaars de dato negen april tweeduizend vierentwintig ontvangen.

De ondergetekende Notaris vestigt de aandacht over het feit dat de koper overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, draagt de koper:

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

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

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

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

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag van zijn ingenottreding van de gemeenschappelijke delen en ten laatste vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs, pro rata temporis, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

Het eventueel aandeel van de verkoper in het(de) reservekapita(a)l(en) van het goed blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

De vorderingen van de mede-eigendom ontstaan na de vaste datum van de eigendomsoverdracht ingevolge een procedure opgestart voor deze datum, blijven toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot enige vergoeding aan de verkoper.

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

voorafgaande boekjaar te garanderen.

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

De verkoper is akkoord dat de instrumenterende Notaris het bedrag betaalt van de achterstallen op de lasten en van de kosten voor de inlichtingen en het afleveren van de documenten bedoeld in artikel 3.94 paragrafen 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek, zoals het door de syndicus wordt meegedeeld.

3) De verkoper verklaart dat er bij zijn weten zich in het onroerende goed waarvan het goed deel uitmaakt geen stookolietank bevindt en dat de verwarming individueel en op electriciteit is.

#### **11. 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 zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag. Het staat de koper vrij om, op zijn kosten, alle aanvullende verzekeringen af te sluiten.

#### **12. 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 en ten laatste vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

#### **13. 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.

Indien de onroerende voorheffing nog niet werd ingekohierd of ter kennis gebracht, zal het aandeel van de koper forfaitair en bij wijze van dading berekend worden op basis van het voorgaande jaar (in voorkomend geval het geïndexeerd kadastraal inkomen), of op het bedrag medegedeeld door de fiscale administratie.

#### **14. Administratieve bepalingen**

a) Stedenbouw

Het goed wordt verkocht met de beperkingen aan het eigendomsrecht voortvloeiend onder meer uit de voorschriften inzake stedenbouw en uit de uitvoeringsbesluiten van de openbare overheden die het goed kunnen bezwaren en betreffende dewelke de koper geacht zal worden alle inlichtingen genomen te hebben.

De ondergetekende Notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-koper op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunning(en) en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de Notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving, alsook de wettelijkheid van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar hij de voorlegging kan vragen van alle vergunning(en) afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning(en).

Het behoort niet tot de opdracht van de Notaris de stedenbouwkundige conformiteit van het goed te controleren ten aanzien van de door de Gemeente afgeleverde stedenbouwkundige vergunning(en).

In uitvoering van artikel 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, heeft de ondergetekende Notaris aan de Gemeente Koekelberg gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen betreffende voorschreven goed te verstrekken, aanvraag waaraan de beknopte beschrijving van het goed aangehecht was.

Het antwoord van de Gemeente Koekelberg de dato achttien januari tweeduizend vierentwintig bedingt letterlijk hetgeen volgt:

" (...)

*In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 05.01.2024 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Kasteellaan 58 (56-58), gekadastreerd 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie A, nr. 13/T**, « een appartement met 3 slaapkamers, type A en genoemd nr.A/2, gelegen op de 2<sup>de</sup> verdieping links, de kelder nr.5 en de parkeerplaats nr.14 in de ondergrondse garage » hebben wij de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.*

**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 03.05.2001, in een **woongebied met residentieel karakter**;

- In de perimeter van de verkavelingsvergunning (**VV**) nr. 6404-20 van 1986 'L13' afgeleverd op 14.05.1987 (gewestelijk referentie 146/FL/00.1);

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 <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>. Hun inhoud is beschikbaar op de website van de gemeente [www.koekelberg.be](http://www.koekelberg.be), of kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw.

**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 voormeld **GBP**;

- De lijst met het geactualiseerd toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen per maas kan geraadpleegd worden op volgende website: <https://casba.urban.brussels/> (**KaTKO** = kaart, saldo zie lijst op website).

- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21.11.2006;

- De Kasteellaan is opgenomen in een 'algemeen gebied' wat de plaatsing van uithangborden of van reclame betreft.

- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**GemSV**);

- Het algemeen bouwreglement vastgesteld door de gemeenteraad op 27.02.1948, 06.04.1956 en 13.07.1956.

- De voorschriften van de specifieke gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (**SGemSV**):

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen in open lucht van paraboolantennes vastgesteld door de gemeenteraad op 08.02.1996.

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het openen en uitbreiden van sommige handelsactiviteiten vastgesteld door de gemeenteraad op 03.02.2000.

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 en de VV's kan men raadplegen op de website <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>. Hun inhoud is beschikbaar op de website van de gemeente [www.koekelberg.be](http://www.koekelberg.be), of kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw.

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

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

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

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 Cultureel Erfgoed van urban.brussels, de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed.

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

- Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van enig inventaris van niet-uitgebate bedrijfsruimten waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft :

- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24.05.1959;

8°) Andere inlichtingen :

- 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 12.04.1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;

- Er bevinden zich twee **middendruk gasleidingen**, C type B (8 bar - Ø 300 Ac - SIBELGA) en type B (1,7 tot 2,7 bar - Ø 300 Ac- SIB ELGA) in de ondergrond van de Kasteellaan.

- Het goed bevindt zich niet in een Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Stadsvernieuwing (**RVOHS**);

- Het goed bevindt zich niet in de perimeter van de Zone voor Stedelijke Herwaardering (**ZSH** van 2020);

- Voor elke informatie betreffende overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM) <https://leefmilieu.brussels/>;

- Voor elke informatie betreffende de veiligheid, de bewoonbaarheid en de uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de **DGHI**;

- Voor elke informatie betreffende de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua (ex-Hydrobru);

**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 **stedenbouwkundige vergunning** (toelatingsakt, bouwvergunning, attest) werd afgeleverd:
  - Stedenbouwkundige vergunning Nr. 7097-26 afgeleverd op 12.07.1999 voor het bouwen van een appartementsgebouw.

**Tot op heden is er geen geldige milieuvergunning voor de 14 parkeerplaatsen.**

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

**2°) Wat de vastellingen van overtredingen betreft:**

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

**Onderhavig document regulariseert geenszins de inbreuken die tot nu toe niet gekend zijn door onze diensten.**

**3°) Wat betreft:**

• De wettelijk stedenbouwkundig bestemming van het goed: **huisvesting** (woning) en **garage** (parking).

• Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: **44**.

• Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed: sinds 12.07.1999, een appartement, type A, met 3 slaapkamers gelegen op de 2<sup>de</sup> verdieping, een kelder en een parkeerplaats gelegen op de kelderverdieping, in een appartementsgebouw (nr.56-58) bestaande uit 44 woningen en 14 parkeerplaatsen, opgedeeld als volgt:

- in de gemeenschappelijk kelderverdieping: **47 kelders** en **14 parkeerplaatsen**.

- op de gelijkvloerse verdieping:

• nr.56: 1 appartement met 1 slaapkamer en terras achteraan (E), 1 appartement met 1 slaapkamer (G) en 1 appartement met 2 slaapkamers en terras achteraan (F).

• nr.58: 1 appartement met 3 slaapkamers en terras achteraan (A) en kantoren (B).

- op de verdiepingen 1 tot 4, telkens:

• nr.56: 2 appartementen met 1 slaapkamer en terras achteraan (E & F), 1 appartement met 2 slaapkamers en terras vooraan (G) en 1 appartement met 3 slaapkamers en terras vooraan (H).

Een variant wordt vermeld op de plannen waarvan de uitvoering niet bij het bestuur bekend is: de 2 appartementen E & F zouden vervangen kunnen worden door 1 appartement met 2 slaapkamers en terras achteraan (EF).

- **nr.58: 1 appartement met 3 slaapkamers en terras vooraan (A)**, 1 appartement met 2 slaapkamers en terras vooraan (B) en 2 appartementen met 1 slaapkamer en terras achteraan (C&D).  
Een variant wordt vermeld op de plannen waarvan de uitvoering niet bij het bestuur bekend is: de 2 appartementen C & D zouden vervangen kunnen worden door 1 appartement met 2 slaapkamers en terras achteraan (CD).
- op de verdiepingen 5 en 6, telkens:
- **nr.56: 2 duplex-appartementen met 1 slaapkamer en terras achteraan (E & F)**, 1 duplex-appartement met 3 slaapkamers en terras vooraan (G) en 1 duplex-appartement met 3 slaapkamers en terrassen voor-en achteraan (H).
- **nr.58: 1 duplex-appartement met 3 slaapkamers en terrassen voor-en achteraan (A)**, 1 duplex-appartement met 3 slaapkamers en terras vooraan (B) en 2 duplex-appartementen met 1 slaapkamer en terras achteraan (C&D).

**Bijkomende opmerkingen:**

- Ter herinnering, moeten het voorwerp uitmaken van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning:
  - sinds 01.07.1992 elke bestemmingswijziging van een goed of deel van een goed,
  - sinds 01.12.1993 elke wijziging van het aantal woningen,
  - sinds 07.07.2003 elke wijziging van de verdeling van de woningen.

De bestemmingswijzigingen, de opdelingen of de wijzigingen van verdeling van de woningen die gerealiseerd werden vóór deze datum zijn slechts reglementair indien deze niet gepaard gingen met werken die het bekomen van een vergunning vereisten.

(...)

**Opmerkingen :**

1. De verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen zijn op de datum van dit schrijven geldig. Een latere wetswijziging of de verstreking van nieuwe bewijzen van gebruik kunnen tot gevolg hebben dat de verstrekte gegevens wijzigen.

2. Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) of door een stedenbouwkundige verordening overeenkomstig artikel 98, §2 van hetzelfde Wetboek of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van hetzelfde wetboek.

3. Elkeen kan bij de dienst stedenbouw van de gemeente kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of

*verkavelingsvergunning of van de afgegeven attesten en vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens de ordonnantie van 18 maart 2004 inzake toegang tot milieu-informatie en tot informatie betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*

*4. Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de goedgekeurde plannen, van de niet-ervallen verkavelingsvergunningen, van de rooilijnplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden. Voor het afleveren van die documenten kunnen kosten aangerekend worden.*

*5. De beknopte beschrijving verbindt de gemeente nergens toe, aangezien zij zich niet mengt met de uitwerking daarvan. (...)"*

De koper zal een kopie van het antwoord van de Gemeente Koekelberg en van de beknopte beschrijving ontvangen.

De verkoper verklaart dat buiten de verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige vergunning waarvan sprake in het hiervoor wedergegeven antwoord van de Gemeente Koekelberg, bovenbeschreven goed niet het voorwerp is van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Geen van de werken, handelingen en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening mag worden verricht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigeningsmaatregelen, noch ingeschreven is op een bewaarlijst van het onroerend erfgoed of beschermd is, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde (meer informatie: KLIM), onder voorbehoud van hetgeen vermeld is in het hiervoor wedergegeven antwoord van de Gemeente Koekelberg.

De verkoper verzekert de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied en verklaart niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.



De verkoper verklaart dat het goed momenteel gebruikt wordt als appartement (een wooneenheid), kelder en parkeerplaats zoals vermeld in de beknopte beschrijving waarvan sprake hiervoor, dat bij zijn weten dat gebruik correct is en dat bij zijn weten er geen betwisting rond bestaat.

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

De verkoper bevestigt dat hem op heden geen enkele notificatie werd gestuurd door de gemeentelijke administratie meldend dat het goed gedeeltelijk of geheel verlaten of onbewoond zou zijn of onafgewerkt.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed niet opgenomen is in de inventaris van niet-uitgebate bedrijfsruimten als bedoeld in de artikelen 251 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

b) Brusselse Huisvestingscode

De ondergetekende Notaris vestigt de aandacht op de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode welke kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting) oplegt voor de terbeschikkingstelling van een woning.

Desaangaande verklaart de verkoper dat voorschreven goed:

- niet het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht;
- niet getroffen is door een verhuurverbod noch door een administratieve boete voor niet-naleving van de hiervoor opgesomde regels;
- niet is uitgerust met een branddetector in de evacuatiezones van de woning;
- niet voorzien is van een conformiteitscontroleattest afgeleverd door de Gewestelijke Inspectiedienst;
- niet het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal van vaststelling van "leegstaande woning".

De koper, ingelicht over de voorschriften van deze Code, zal zich belasten met het eventuele in conformiteit brengen van het goed met gezegde Brusselse Huisvestingscode.

c) Koninklijk Besluit betreffend de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen

Op aanvraag van de ondergetekende Notaris of er voor het hoger beschreven goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat eraan voorschreven goed sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

d) Milieu - Beheer en sanering van verontreinigde bodems

- De verkoper verklaart dat voorschreven goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning

en dat er, buiten de parkeerplaatsen, in voorschreven goed geen activiteit wordt of bij zijn weten werd uitgeoefend welke opgenomen is in de lijst van activiteiten welke zulke vergunning inhouden (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van vier maart negentienhonderd negennegentig).

- De ondergetekende Notaris vestigt de aandacht op de bepalingen van de Ordonnantie van vijf maart tweeduizend en negen betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems welke onder andere aan de verkoper van een onroerend goed de verplichting opleggen een bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel vóór de verkoop aan de koper te overhandigen.

De ondergetekende Notaris vestigt tevens de aandacht op de sancties die voorzien zijn in de Ordonnantie als de verplichtingen niet nageleefd worden.

Het door Leefmilieu Brussel afgeleverde bodemattest gedagtekend van vier januari tweeduizend vierentwintig, hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor het perceel waarop het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt is opgericht.

Dit bodemattest bepaalt letterlijk wat volgt:

" (...)

#### **1. Identificatie van het perceel**

Perceelsnr	21011 A 0013 T 000 00
Adres(sen)	Kasteellaan 58, 1081 Brussel Kasteellaan 56, 1081 Brussel
Kwetsbaarheidszone <sup>4</sup>	

<sup>4</sup> De kwetsbaarheidszone is een geheel van zones zoals bepaald in de bestemmingsplannen, die een gelijkaardige kwetsbaarheid vertonen ten opzichte van risico's voor de menselijke gezondheid en risico's voor het milieu.

#### **2. Categorie van de bodemtoestand en verplichtingen**

CATEGORIE	GEEN	Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand
-----------	------	---

#### **VERPLICHTINGEN**

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

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

#### **3. Elementen die de categorie van de bodemtoestand verklaren**

Geen informatie beschikbaar over de bodemtoestand van het betreffende perceel.

#### **4. Geldigheid van het bodemattest**

Geldigheid	<b>Dit attest is maximum één jaar geldig, vanaf de datum van aflevering.</b>
------------	--

Ongeacht de duur van de geldigheid, is een attest niet meer

geldig indien één of meerdere gegevens die erop vermeld staan niet (meer) overeenkomen met de werkelijkheid (wijziging van exploitant, wijziging van begrenzing van het perceel, enz.). De houder van zakelijke rechten of eventuele huidige exploitant op het betrokken perceel dient Leefmilieu Brussel zo snel mogelijk op de hoogte te stellen mocht die een fout of onvolledigheid opmerken met betrekking tot de eventueel vermelde risicoactiviteiten op huidig attest.

Daarenboven is huidig attest slechts geldig voor één enkele verkoop en mag deze niet gedupliceerd worden voor meerdere vastgoedoverdrachten op hetzelfde perceel.

U vindt de exhaustieve lijst van feiten die de geldigheid van een attest tenietdoen op onze website.

(...)"

De koper zal een kopie van gezegd bodemattest ontvangen.

De verkoper verklaart dat hij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van het bodemattest zou kunnen wijzigen.

e) Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat voorschreven appartement een wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van tien maart negentienhonderd éénentachtig, zoals gewijzigd door het Koninklijk Besluit van vijftiengint juni tweeduizend en acht en het Koninklijk Besluit van acht september tweeduizend negentien.

Bij proces-verbaal van achttien maart tweeduizend tweeëntwintig werd door de vereniging zonder winstoogmerk "CERTINERGIE" vastgesteld dat de installatie niet conform is aan het Reglement.

Het is uitdrukkelijk benadrukt dat ongeacht het resultaat en de inhoud van voormeld proces-verbaal, het goed verkocht is in de staat waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, zonder verplichting voor de verkoper de elektrische installatie in conformiteit te brengen.

De koper wordt in de rechten en plichten van de verkoper gesteld en heeft derhalve de verplichting:

- zijn identiteit en de datum van de authentieke verkoopakte mede te delen aan het erkend organisme dat het controleonderzoek van de elektrische installatie heeft uitgevoerd,

- deze installatie in overeenstemming te brengen met voormeld Reglement en een volledig controleonderzoek in de zin van het Reglement te laten uitvoeren door hetzelfde erkend organisme binnen een termijn van twaalf maanden na de controle, dus in principe vóór achttien maart tweeduizend drieëntwintig.

De ondergetekende Notaris vestigt echter de aandacht op de huidig toegepaste tolerantie van FOD Economie, welke aanvaardt een nieuwe termijn van twaalf maanden te laten

lopen vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Teneinde van deze nieuwe termijn te kunnen genieten, dient de koper (1) de toepassing van die nieuwe termijn per mail aan te vragen bij [gas.elec@economie.fgov.be](mailto:gas.elec@economie.fgov.be), met in bijlage een kopie van voormeld proces-verbaal en met vermelding van de datum van de akte evenals de reden van de aanvraag (verkoop), en (2) aan voormeld organisme dat het controleonderzoek heeft uitgevoerd zijn identiteit en de datum van de ondertekening van de authentieke akte mee te delen.

De ondergetekende Notaris vestigt tevens de aandacht op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, en op het feit dat de kosten van het in conformiteit brengen van de elektrische installatie en van de herkeuring door het organisme aan de koper zullen aangerekend worden.

Een afschrift van voormeld proces-verbaal zal ter beschikking gesteld worden van de kandidaat-kopers door publicatie op [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Een exemplaar (afdruk van de elektronische versie) van voormeld proces-verbaal zal aan de koper overhandigd worden.

f) Energieprestatiecertificaat

Een energieprestatiecertificaat (EPC) met certificaatnummer 20220330-0000609029-01-5 en met betrekking tot voorschreven appartement, werd opgesteld door de Heer YUSUF Dzhoshkun van de vennootschap CERTINERGIE op dertig maart tweeduizend tweeëntwintig (geldig tot dertig maart tweeduizend tweeëndertig). Dit certificaat vermeldt volgende informatie met betrekking tot het appartement:

- energieklassen: F
- jaarlijks gebruik primaire energie per vierkante meter [kWhEP/(m<sup>2</sup>.jaar)]: driehonderd twaalf (312)
- jaarlijks CO<sub>2</sub>-uitstoot per vierkante meter [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.jaar)]: negenenvieftig (49)

De verkoper verklaart dat de dienst Leefmilieu Brussel hem niet verwittigd heeft dat dit EPB-certificaat vervallen is of ongeldig verklaard is.

Een kopie van gezegd certificaat zal hieraangehecht blijven. Een exemplaar (afdruk van de elektronische versie) zal aan de koper overhandigd worden.

g) Overstromingsgebieden

Uit de raadpleging van de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel op datum van twee januari tweeduizend vierentwintig blijkt dat het goed zich gedeeltelijk in een gebied met een klein overstromingsrisico bevindt.

Een kopie van de voorgenoemde kaart zal aan de koper overhandigd worden.

**B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN**

## **Toepassingsgebied**

### Artikel 1.

Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

## **Toetreding**

### Artikel 2.

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

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

## **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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

#### Artikel 9.

De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 vijf 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 vijf 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 vijf minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om vierentwintig 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 biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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 vijf 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 tien 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 van ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing**

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

Elke door de notaris weerhouden 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 bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR)** betalen.

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

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (5.000,00 EUR)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan

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

**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 afwijking overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op [bidbit.be](http://bidbit.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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

#### **Sterkmaking**

##### Artikel 20.

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

#### **Aanwijzing van lastgever**

##### Artikel 21.

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

#### **Borg**

##### Artikel 22.

Iedere bieder of 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 nul komma vijf procent (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 procent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met

tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijftentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijftentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijftentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijftentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

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

- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

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

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

400.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

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

- Twaalf komma 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 (twaalf procent (12%) voor het Vlaams Gewest en twaalf en een half procent (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 belasting op de toegevoegde waarde 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 belasting op de toegevoegde waarde.

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.

### **Nalatigheidsinteressen**

#### Artikel 27.

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

#### **A. De definities**

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: 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.

## **B. Volmacht**

(...)

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op ons 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 wij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.