

**REP. N° 2026/**

Op 20 augustus 2026 ga ik, Meester Bernard SACRÉ, notaris te Elsene, vervangende mijn associé, notaris Vincent VRONINKS, die werd aangesteld bij vonnis door de 40<sup>e</sup> Kamer van de Familierechtbank van de rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel, op 10 september 2025, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [biddit.be](https://biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed :

## VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

1. Het hierna beschreven goed behoorde oorspronkelijk toe aan de consoorten [REDACTED], samen voor negen/tiende (9/10) in volle eigendom en elk voor negen/veertigste (9/40) in volle eigendom en aan [REDACTED], verkoper in deze voor een tiende (1/10) in volle eigendom om dit te hebben verkregen uit de nalatenschap van hun ouders de heer [REDACTED].

3. Bijgevolg behoort het hierna vermelde onroerend goed in de volgende eigendomsverhoudingen toe aan de partijen:

- Voor negen tiende (9/10) in onverdeelde volle eigendom aan de besloten vennootschap "██████████", verkoper in deze;

- Voor een tiende (1/10) in onverdeelde volle eigendom aan [REDACTED], verkoper in deze.

4. Bij dagvaarding van 18 juli 2025 heeft de beloten vennootschap "[REDACTED]", [REDACTED] voor de rechtbank gedagvaard om te verschijnen op 3 september 2025 voor de 40<sup>ste</sup> familiekamer van de Nederlandstalige rechtbank van eerste aanleg Brussel.

5. De voornoemde rechtbank, heeft bij vonnis uitgesproken op 10 september 2025, bij verstek ten aanzien van de Mevrouw [REDACTED] en op tegenspraak tegenover de besloten vennootschap "[REDACTED]" de gerechtelijke vereffening-verdeling bevolen van hierna beschreven onroerend goed. Het beschikkend gedeelte van het vonnis luidt als volgt:

*"De rechtbank doet uitspraak in eerste aanleg en op tegenspraak tegenover eisende partij en bij verstek tegenover verwerende partij. De rechtbank verklaart de vorderingen ontvankelijk en als volgt gegrond. De rechtbank beveelt de vereffening-verdeling van de onverdeeldheid tussen partijen, zijnde een onroerend goed, nl. een handelshuis met woonst gelegen te 1050 Brussel, Waterlooosteenweg 589/591; De rechtbank benoemt notaris Vincent Vroninks, met kantoor te 1050 Elsene, Kapitein Crespelstraat 16, als notaris-vereffenaar en gelast deze notaris met de verrichtingen van vereffening en verdeling;"*

Bij vonnis uitgesproken op 10 september 2025 door de 40<sup>ste</sup> Kamer van de Familierechtbank van de rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel (Nederlandstalige afdeling), werd de vereffening-verdeling bevolen van de onverdeeldheid tussen partijen zijnde het hierna beschreven handelshuis met woonst gelegen te Elsene (B-1050 Brussel), Waterlooosteenweg 589/591.

Voormeld vonnis werd bij exploit van gerechtsdeurwaarder Meester [REDACTED], te Elsene op verzoek van de voornoemde besloten vennootschap [REDACTED], voornoemd, op 5 december 2025 zodat het beschikkend gedeelte van het vonnis, ingevolge het verstrijken van de termijn zoals bepaald in artikel 1051 van het Gerechtelijk Wetboek, **kracht van gewijsde** heeft verkregen.

6. Bij akte van proces-verbaal van opening van werkzaamheden van 23 maart 2026, werd door ondergetekende notaris een akkoord vastgesteld betreffende de openbare verkoop van het hierna vermelde onroerend goed.

\*\*\*

**Na deze uiteenzetting, stel ik, Notaris, overeenkomstig artikel 1224 §1 Gerechtelijk Wetboek en ingevolge het akkoord tussen de partijen, de verkoopsvoorwaarden vast die de volgende delen bevatten:**

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

#### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

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

**Kantoor van de geassocieerde notarissen Vroninks, Ricker, Weyts & Sacré, te Elsene.**

*Dossierbeheerder: Alexia D'hoore & Jeff Malcorps*

Kapitein Crespelstraat, 16  
 Elsene (B-1050 Brussel)  
 02/513.75.74  
 Mailadres van de dossierbeheerder :  
[jeff.malcorps.350632@belnot.be](mailto:jeff.malcorps.350632@belnot.be)  
**Beschrijving van het goed**

**GEMEENTE ELSENE – zevende afdeling**

Een handels- en woonhuis, met bijhorende grond, gelegen **Waterloosesteenweg 589/591**, kadastraal gekend volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel, sectie B, nummer 0342S8P0000, met een oppervlakte van twee are vijfenzeventig centiare (2a 75ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zesduizend negenhonderdvijfenvijftig euro (€ 6.955,00).

\*\*\*

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

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

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

**Oorsprong van eigendom**

Oorspronkelijk behoorde het voorgeschreven goed toe aan de huwgemeenschap van de echtgenoten [REDACTED], sinds dertig jaar te tellen vanaf heden.

De heer [REDACTED], voornoemd, is overleden te Zottegem op 2 februari 2013, hebbende als enige wettelijke en reservataire erfgenamen, zijnde de heer [REDACTED], te Zottegem onder voorbehoud van het vruchtgebruik dat toekwam aan zijn echtgenote Mevrouw GABRIELS Marguerita, volgens de wet en volgens de beschikkingen van zijn huwelijkscontract verleden voor notaris Roland Story, destijds te Zottegem, op 6 februari 1958.

[REDACTED], voornoemd heeft een schenking gedaan van de helft in blote eigendom aan vier van zijn vijf kinderen, te weten [REDACTED], voornoemd, ingevolge akte verleden voor notaris Anne-Sophie Willems, te Zottegem, op 11 februari 2016, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor te Brussel onder formaliteit 51-T-17/02/2016-02112.

[REDACTED], voornoemd, is overleden te Zottegem, op 16 april 2021. Ingevolge zijn authentiek testament verleden voor notaris Manuel Van Hoof, te Gent (Zwijnaarde), op 28 september 2017, is zijn nalatenschap toegefallen als volgt:

- Aan zijn kinderen [REDACTED]  
 [REDACTED] samen voor 9/10<sup>e</sup> in volle eigendom, hetzij elk voor 9/40<sup>e</sup> in volle eigendom;

- Aan zijn dochter Mevrouw [REDACTED], voor één/tiende (1/10<sup>e</sup>) in volle eigendom.

De consoorten van [REDACTED] hebben vervolgens hun onverdeelde delen verkocht aan de besloten vennootschap "[REDACTED]", te Sint-Gillis, ingevolge akte verleden voor notaris Stijn Joye, te Brussel en met tussenkomst van notaris Lien De Borre, te Brakel op 25 september 2024 overgeschreven op het vijfde kantoor rechtszekerheid te Brussel op 9 oktober daarna onder formaliteit 51-T-09/10/2024-11379 waardoor de besloten vennootschap "[REDACTED]" eigenaar werd van negentig procent (90%) van hiervoor beschreven goed.

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt één miljoen honderdduizend euro (1.100.000,00 €).

#### **Minimumbod**

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **15 september 2026 om 10 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **22 september 2026 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting 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 23 september om 11 uur.**

#### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende data:

- Zaterdag 29 augustus: van 9.00 tot 11.00 uur
- Dinsdag 1 september: van 10.00 tot 12.00 uur
- Zaterdag 5 september: van 9.00 tot 11.00 uur
- Dinsdag 8 september: van 10.00 tot 12.00 uur
- Zaterdag 12 september: van 9.00 tot 11.00 uur
- Dinsdag 15 september: van 10.00 tot 12.00 uur

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

#### **Publiciteit**

De voorafgaande publiciteit voor de verkoop zal worden gevoerd door middel van aankondigingen in de volgende media: de websites [www.nvn.be](http://www.nvn.be), [www.immovlan.be](http://www.immovlan.be) en [www.immoweb.be](http://www.immoweb.be), alsook door middel van affiches, en dit gedurende minstens drie weken voorafgaand aan de openbare verkoop, overeenkomstig de gebruikelijke praktijken in dergelijke aangelegenheden.

De in dit bestek, op de affiches, in de aankondigingen en in andere vermeldingen verstrekte gegevens met betrekking tot het te koop gestelde goed, worden uitsluitend ten informatieve titel verstrekt en binden de verkopers niet. De notaris behoudt zich het recht voor om elke fout te verbeteren.

**Eigendomsoverdracht**

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

**Genot – Gebruik**

De koper zal het genot hebben van het verkochte goed door de inning van de huurgelden voor de verhuurde delen of door de werkelijke inbezitting voor de delen van het goed die vrij van bezetting zijn.

**1/ Wat betreft het gelijkvloers links:**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed verhuurd is krachtens een handelshuurovereenkomst van 9 mei 2018, tegen een basishuur van **1.650,00 euro per maand** en voor een duur van **9 jaar** (van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2026).

De koper zal de lopende huurovereenkomst en de wettelijke regels om deze te beëindigen moeten naleven.

De verkoper verklaart:

- dat er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt;
- dat de huurovereenkomst niet werd geregistreerd;
- dat een huurwaarborg op een geblokkeerde rekening werd geplaatst ter waarde van negenduizend negenhonderd euro (9.900,00 EUR).

Voor zoveel als nodig verklaart de verkoper dat hij de huurwaarborg zal overdragen en in het algemeen alle machten zal verlenen aan de koper om de formaliteiten voor de vrijgave ervan te vervullen.

**2/ Wat betreft het gelijkvloers rechts:**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed verhuurd is krachtens een handelshuurovereenkomst van 1 mei 2015, tegen een basishuur van **1.450,00 euro per maand** en voor een duur van **9 jaar**, evenals krachtens een overdracht van het handelsfonds van 11 februari 2018 en de huurhernieuwing daterende van 20 januari 2023.

De koper zal de lopende huurovereenkomst en de wettelijke regels om deze te beëindigen moeten naleven.

De verkoper verklaart:

- dat er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt;
- dat de huurovereenkomst niet werd geregistreerd.
- dat een huurwaarborg op een geblokkeerde rekening werd geplaatst ter waarde van tweeduizendnegenhonderd euro (2.900,00 EUR).

Voor zoveel als nodig verklaart de verkoper dat hij de huurwaarborg zal overdragen en in het algemeen alle machten zal verlenen aan de koper om de formaliteiten voor de vrijgave ervan te vervullen.

**3/ Wat betreft de eerste verdieping links:**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed verhuurd is, krachtens een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats van 27 juli 2018, tegen een basishuur van **782,70 euro per maand** en voor een duur van **9 jaar**.

De koper zal de lopende huurovereenkomst en de wettelijke regels om deze te beëindigen moeten naleven.

De verkoper verklaart:

- dat er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt;
- dat de huurovereenkomst werd geregistreerd op 24 augustus 2018;
- dat er geen huurwaarborg werd geblokkeerd.

#### **4/ Wat betreft de derde verdieping rechts:**

De verkoper verklaart dat het voorste gedeelte van het gebouw verhuurd is krachtens een huurovereenkomst voor hoofdverblijfplaats van 26 februari 2015, tegen een basishuur van **642,00 euro per maand** en voor een duur van **9 jaar**.

De koper zal de lopende huurovereenkomst en de wettelijke regels om deze te beëindigen moeten naleven.

De verkoper verklaart:

- dat de huurovereenkomst werd geregistreerd op 16 december 2024;
- dat een huurwaarborg op een geblokkeerde rekening werd geplaatst ter waarde van duizend tweehonderdzestig euro (1.260,00 EUR).

Voor zoveel als nodig verklaart de verkoper dat hij de huurwaarborg zal overdragen en in het algemeen alle machten zal verlenen aan de koper om de formaliteiten voor de vrijgave ervan te vervullen.

#### **5/ Wat betreft de andere gedeelten van het gebouw:**

De verkoper heeft verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom vrij van gebruik is.

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.

#### In het algemeen

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

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

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is.

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.

De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de eigendomstitels, zijnde de akte verleden voor notaris Stijn Joye, te Brussel met tussenkomst van notaris Lien De Borre, te Brakel op 25 september 2024. De koper erkent hiervan kopie te hebben ontvangen. In voormelde akte wordt het volgende bedongen, hierna letterlijk overgenomen:

*“Le titre de propriété, à savoir l'acte du 11 février 2016, contient les servitudes ou*

*conditions spéciales suivantes :*

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

*In de eigendomstitel van de schenkers, namelijk in voormelde akte verleden voor notaris Robert Cornelis destijds te Anderlecht op 2 februari 1965, staat letterlijk vermeld wat hierna volgt:*

*"L'acte prérapporté reçu par le notaire Ernest Beeckman en date du 24 août 1908 contient, notamment, les conditions spéciales ci-après textuellement reproduites au sujet desquelles l'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations des requérants des présentes, savoir:*

*'Les acquéreuses seront tenues de construire sur toute la façade du terrain vendu, endéans l'année des présentes, en matériaux de premier choix, deux maisons à un étage et demi ou deux étages qui ne pourront servir qu'à habitation de rentier ou qui pourront être affectées à l'exploitation d'un commerce sous les restrictions ci-après.*

Cette obligation de bâtir subsiste même après le paiement du prix, attendu qu'elle est imposée par le vendeur et acceptée par les acquéreuses.

En cas de non exécution de cette charge, les acquéreuses auront à payer au vendeur, titre de dommages-intérêts et pour chaque année de retard apportée dans l'exécution, une somme équivalente à cinq pour cent du montant du prix principal de vente; ces sommes seront dues de plein droit et sans qu'il soit nécessaire de sommation de notification ou autre prestation quelconque.

Elles s'interdisent pour elles et leurs ayants-droit d'établir sur le terrain vendu toute usine ou atelier incommode, débit de boissons, magasins de bières ou de kwijte et, en général tout établissement de nature à déprécier les propriétés voisines. Cette interdiction constitue une servitude au profit des immeubles dont le vendeur est propriétaire, dans la rue où se trouve le terrain vendu."

Le plan et la façade de la construction projetés devront être approuvés au préalable par le vendeur.

Dans les six mois qui suivront la passation des présentes, les acquéreuses devront se cloîtrer du restant de la propriété du vendeur par des murs sur les lignes séparatives, à peine d'être tenues de payer au vendeur dix francs par jour de retard, amende à laquelle elles se soumettent éventuellement.

Les acquéreuses ne pourront exiger le prix de mitoyenneté des murs construits par elles sur la ligne séparative du terrain restant appartenir au vendeur, aussi longtemps que celui-ci sera propriétaire de ce terrain.

Les acquéreuses devront régler directement avec les voisins conformément aux prescriptions du Code Civil et aux usages locaux, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui, le mitoyenneté des murs et pignons qui seraient élevés sur les limites séparatives.

Un Arrêt-Royal du 2 mai 1904, modifiant l'arrêt du 12 juillet 1902 qui a décrété le quartier de Berckendaal stipule que les constructions à ériger sur ces terrains ne pourront occuper plus des trois/cinquièmes de la surface totale de chaque lot, sauf

pour les terrains d'angle qui pourront être établis sur les sept/huitièmes de leur étendue. mais en aucun cas la partie non bâtie ne pourra être inférieure à six mètres carrés.

Elles devront, pour les clôtures et les constructions à faire, les alignements, niveaux, entrées de caves, trottoirs, accès aux égouts et sous loos autres rappons, se conformer aux règlements sur les bêtises et aux autres dispositions prescrites et à prescrire par les Autorités compétentes. de telle manière que le vendeur ne soit point inquiété ni recherché.

Elles devront, notamment, respecter les zones de non bâtisse, récupérer des autorisations

nécessaires et payer immédiatement après la passation des présentes, les droits établis ou à établir pour passage, égout ou pour toutes autres causes.

Elles feront compléter le pavage et les égouts si cela est nécessaire et elles devront établir un trottoir sur toute la longueur de la façade dans le délai de dix-huit mois à partir de la date des présentes sous peine de dix francs d'amende par jour de retard, amende à laquelle elles se soumettent éventuellement.

En cas d'aliénation, les acquéreuses s'engagent à imposer aux futurs acquéreurs toutes les obligations stipulées aux présentes sans qu'il puisse cependant résulter de la aucune novation,""



De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortvloeiende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten**

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige vrijwaring van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf heden.

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

#### **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**

Niet van toepassing op deze verkoop.

#### **Administratieve bepalingen**

##### **- Stedenbouwkundige voorschriften**

##### *Algemeen*

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de mogelijkheid en het nut om, persoonlijk, voorafgaand aan het sluiten van de verkoop, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

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

### *Beknpte beschrijving*

Partijen verklaren ingelicht te zijn van de verplichting van de verkoper om een beknopte beschrijving van het verkochte te verschaffen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige inlichtingen, zoals het in werkelijkheid bestaat.

Om deze plicht te vervullen, verklaart de verkoper de beschrijving te hebben opgesteld. Deze beschrijving werd ter kennis van de koper gebracht, die dit erkent: beide partijen bevestigen dat voormelde beschrijving met de werkelijkheid overeenstemt.

De koper verklaart in dat opzicht ingelicht te zijn dat het hem toekomt om actief de conformiteit van deze beschrijving te controleren ten opzichte van de wettige stedenbouwkundige toestand van het goed, zonder aantasting van de verantwoordelijkheid van de verkoper.

### *Bestaande toestand*

De verkoper verzekert de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken aan het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied. Bovendien verklaart hij 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 gebruikt wordt als **opbrengsthuis met handelspanden en appartement**, zoals blijkt uit de beknopte beschrijving waarvan hierboven sprake. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is met uitzondering van hetgeen hierna gemeld wordt. **De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet volledig vergund is. De koper aanvaardt het goed bijgevolg in de feitelijke en stedenbouwkundige toestand waarin het zich op heden bevindt en overeenkomstig de hierna opgenomen stedenbouwkundige inlichtingen, zonder enig verhaal tegen de verkoper of de instrumenterende notaris.**

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.

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

Er wordt aan herinnerd dat er een vereenvoudigd stelsel van regularisatievergunning werd ingevoerd voor wat bepaalde werken betreft die voor 1 januari 2000 werden uitgevoerd, op voorwaarde dat de voorwaarden vermeld in artikel 330 §3 van het BWRO worden nageleefd.

### *Stedenbouwkundige inlichtingen*

Overeenkomstig artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft de instrumenterende notaris aan de Gemeente Ukkel gevraagd, op basis van het formulier en de bijlagen vereist door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen, om hem de stedenbouwkundige inlichtingen af te leveren die van toepassing zijn op het goed.

Het antwoord van de Gemeente Elsene, van 5 mei 2026 daaropvolgend, bepaalt letterlijk het volgende in het Frans:

" En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du **05/05/2026** concernant le bien sis **Chaussée de Waterloo 589 - 591** cadastré **21447B0342/00S008**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien.

Si les renseignements urbanistiques vous semblent contenir une omission matérielle, soit une inexactitude qui se serait glissée par inadvertance dans la rédaction du document tel qu'un permis dont la décision serait erronée, une zone du PRAS non reprise ou une page manquante, il convient de nous le notifier endéans les 30 jours qui suivent la date d'envoi de ceux-ci, via e-mail uniquement à l'adresse [ru@ixelles.brussels](mailto:ru@ixelles.brussels)

Au-delà de ce délai, toute modification des renseignements urbanistiques devra faire l'objet d'une nouvelle demande (payante). Elle sera traitée, conformément au délai légal, dans les 30 jours.

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

##### **1°) En ce qui concerne la destination :**

- Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'habitation.

- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**).

- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**).

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu est disponible, sur le site internet de la commune aux adresses suivantes : <http://www.ixelles.be/site/769-Plans-etprescriptions-de-lotissements> et <http://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>

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

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**).

- Les prescriptions du **PRAS** précité

- Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (**CASBA**) est consultable à l'adresse internet suivante :

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

- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006.

- Les prescriptions du règlement général sur les bâtisses de la Commune d'Ixelles (**RCU**).

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

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : [www.brugis.be](http://www.brugis.be), leur contenu

est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

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

• A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré.

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

• Le bien ne se situe pas dans un périmètre de préemption.

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

- Le bien **n'est pas** classé.
- Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.
- Le bien **n'est pas inscrit** sur la liste de sauvegarde.
- Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région.
- Arbre remarquable à 50m de la limite de la parcelle : Présence d'un arbre remarquable (Tilleul commun)
- Le bien ne fait pas l'objet d'un **plan de gestion patrimoniale**, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT.

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

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

• Le bien **n'est pas repris** à l'inventaire des sites d'activités inexploités.

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

• La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 20.02.1864; 14.06.1876; 12.07.1902; 05.09.1905

Une copie numérique, des plans d'alignement et des arrêtés, peut être obtenue par e-mail à l'adresse suivante : archives@ixelles.brussels

**8°) Autres renseignements :**

- Le bien **n'est pas compris** dans un contrat de rénovation urbaine.
- Le bien **ne se situe pas** dans un contrat de quartier.
- Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine.
- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, une attestation du sol peut être demandée auprès de Bruxelles Environnement, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via le site internet <https://irisbox.irisnet.be/irisbox/> => "Environnement, Déchets" => "Demande d'attestation du sol".
- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour **transport de produits gazeux** dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles.
- En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement.
- En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM.
- En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru.

**B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES**

**COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :**

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

**Urbanisme**

Par souci d'exhaustivité, la liste reprend l'ensemble des permis et certificats dont l'administration dispose et qui présentent un lien potentiel avec le bien concerné, y compris les autorisations relatives à d'autres unités, biens voisins, affectations spécifiques ou liées par des références historiques ou administratives. La mention d'un permis ne préjuge pas nécessairement de son applicabilité directe au bien.

| N° de dossier           | Objet                                                                                                                 | Décision                 | Date       |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|
| 2015/193-315/589 F.S    | réaménager le commerce du rez-de-chaussée (fromagerie/charcuterie) avec salon de consommation, accessoire au commerce | Délivrer sous conditions | 04/01/2016 |
| 2004/259-315/390 F.S    | modification de la toiture en façade arrière et construction d'un chien-assis                                         | Délivrer                 | 04/07/2005 |
| 2003/213-315/390 F.S    | modification de l'aspect de la façade principale par le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC       | Refuser                  | 15/12/2003 |
| 1996/1037-315/591 FS    | maintien enseigne                                                                                                     | Délivrer                 | 04/03/1998 |
| 1995/1472-315/589 FS    | placement de 2 enseignes                                                                                              | Délivrer                 | 26/09/1996 |
| 1954/12-315/390 F.S     | lucarne                                                                                                               | Délivrer                 | 05/03/1954 |
| 1948/15-315/390 F.S     | transformer et agrandir l'immeuble                                                                                    | Délivrer                 | 28/05/1948 |
| 1902/137-315/590 F.S    | construire une maison                                                                                                 | Délivrer                 | 07/04/1902 |
| 1988/81-315/591 FS      | Reconstruction et agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée.                                                      | Délivrer                 | 27/07/1988 |
| 1908/400-315/589-591 FS | Construction d'une maison.                                                                                            | Délivrer                 | 05/11/1908 |

### **Note terminologique**

Il convient de préciser que la terminologie urbanistique a considérablement évolué au cours des décennies. Dans les permis anciens, le terme « maison » désignait généralement un immeuble bâti, quelle que soit sa destination ou sa division interne, et non exclusivement une habitation unifamiliale comme l'usage contemporain pourrait le suggérer.

De même, l'expression « maison de rapport » ne signifiait pas nécessairement un immeuble divisé en plusieurs logements, mais simplement un bien immobilier destiné à être mis en location et à procurer un revenu locatif à son propriétaire. La division en appartements multiples, aujourd'hui couramment associée à cette notion, constitue souvent un aménagement postérieur au permis initial. Par ailleurs, le terme « chambre » désignait à l'époque toute pièce close, sans référence spécifique à sa fonction (pièce de réception, salle à manger, espace de couchage, etc.), alors qu'il évoque aujourd'hui principalement une chambre à coucher. Cette évolution sémantique doit être prise en considération lors de l'interprétation des autorisations d'urbanisme délivrées, afin d'éviter toute confusion quant à la nature et à l'affectation originelles des bâtiments concernés.

### **Délais de péremption**

Lorsque le projet autorisé par le permis a été entièrement réalisé, la situation ainsi créée est définitivement acquise. On peut dire, en quelque sorte, que la durée de validité du permis est illimitée.

Le CoBAT impose au titulaire d'un permis de réaliser les actes et travaux autorisés par ce dernier, sous peine de le voir se périmier automatiquement. Il existe deux délais de péremption prévus par l'article 101 du CoBAT):

- Tout d'abord, le permis est périmé si, dans les trois années de sa notification, le titulaire n'a pas entamé sa réalisation « de façon significative » ou, pour les permis qui impliquent de tels travaux, s'il n'a pas commencé les travaux d'édification du gros œuvre ou encore s'il n'a pas, le cas échéant, mis en œuvre les charges d'urbanisme.

Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a réellement l'intention de réaliser le projet autorisé.

- Ensuite, une fois entamée la mise en œuvre du projet, le permis est périmé si les travaux sont interrompus pendant plus d'un an. Il faut donc que le titulaire du permis démontre qu'il a l'intention d'aller jusqu'au bout de la réalisation du projet autorisé.

### **Les permis à durée limitée**

L'article 102 du CoBAT habilite le Gouvernement à dresser la liste des actes et travaux pour lesquels les permis sont délivrés pour une durée limitée, et à fixer cette durée.

Le Gouvernement a fait usage de cette habilitation en adoptant l'arrêté du 29 janvier 2004 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée.

Cette limitation concerne notamment :

- Les publicités et les enseignes (9 ans maximum) ;
- Les installations saisonnières, comme les « bulles » couvrant les terrains de tennis en hiver et les guinguettes installées en été (6 ans maximum) ;
- Les antennes paraboliques à usage télévisuel privé (9 ans maximum) ;
- La modification de la destination ou de l'utilisation d'un bien pour y installer une école (5 ans maximum) ;

- Les travaux relatifs à l'organisation d'un chantier (pendant la durée du chantier avec un maximum de 6 ans) ;

- ...

Au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux en l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis.

Si le titulaire souhaite prolonger la situation au-delà du délai, il doit obtenir un nouveau permis à durée limitée.

Les délais de péremption ne sont pas applicables aux permis à durée limitée.

### **Les permis de régularisation**

Les permis autorisant des actes et travaux visant à mettre fin à une infraction urbanistique ne sont pas concernés par les délais de péremption (art. 101, § 8, du CoBAT), parce qu'ils doivent indiquer les délais endéans lesquels les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent, d'une part, être entamés et, d'autre part, être achevés (art. 192, dernier alinéa, du CoBAT).

### **Environnement**

La liste reprend les permis et certificats d'environnement disponibles dans les bases de données communales et qui présentent un lien potentiel avec le bien concerné. Peuvent notamment y figurer :

- Les permis périmés dont le renouvellement pourrait s'avérer nécessaire ou qui concernent des installations ayant pu avoir une incidence sur l'occupation actuelle du bien (pollutions, nuisances, etc.);

- Les autorisations relatives à d'autres unités du bien, à des biens voisins ou à des exploitations susceptibles de générer des nuisances pour le bien concerné.

La mention d'un permis ne préjuge pas nécessairement de son applicabilité directe au bien.

| N° de dossier Nova | Objet                         | Décision | Date       | Validité |
|--------------------|-------------------------------|----------|------------|----------|
| 09/CL3/1730652     | Installation de réfrigération | Délivrer | 06/01/2020 |          |

En cas d'absence d'objet dans le tableau ci-dessus, nous vous invitons à contacter la cellule des permis d'environnement (pe@ixelles.brussels) afin d'obtenir des précisions sur la nature des installations.

Pour une recherche complémentaire, vous pouvez consulter la base de données publique reprenant les certificats, déclarations et permis d'environnement gérés par Bruxelles Environnement et les communes : <https://novac-pe.irisnet.be/>

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

### **2°) En ce qui concerne la destination et l'utilisation licite du bien :**

Votre demande concerne immeuble composé de 2 commerces et de 6 logements: au rez-de-chaussée 2 commerces, au 1er étage 2 logements, au 2e étage 2 logements et au 3e étage 2 logements. Ceci est votre **description**, telle que vous nous l'avez transmise. Elle **n'implique en aucun cas que la situation soit conforme ou autorisée**.

Nous pouvons vous confirmer les informations suivantes établies sur base des éléments administratifs à notre disposition, notamment :

- Permis de bâtir n°1908/400

- Permis de bâtir n°1988/81-315/591 (winkel n°591 )
- Permis d'urbanisme n°2015/193-315/589 (winkel n°589)
- Historique du registre de population par étage n°589 : (2e et 3e étages)

+n°591

- Affiche vente publique du 25/01/1965 des sous-sols et des 1er, 2e et 3e étages  
Voir analyse de la parcelle 21814P0248/00T003

- **La destination urbanistique licite de ce bien : commerce et logements**

Le nombre de logements : 6

Cette confirmation ne concerne que la régularité des destinations et ou du nombre de logements urbanistiques détaillées ci-dessus (votre objet vis-à-vis de notre base de donnée reprenant le nombre d'unité et leur affectation). Elle ne s'étend pas aux autres actes et travaux, éventuellement réalisés dans cet immeuble, qui auraient dû faire l'objet d'un permis. Elle ne vérifie pas non plus la répartition des logements présents. Nous vous invitons à consulter les permis relatif au bien afin de vérifier que la situation autorisée correspond à la situation existante.

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

Dans le cas où vous possédez des éléments (preuves), dont nous n'avons pas connaissance mais qui pourrait

modifier l'usage licite du bien, vous pouvez nous soumettre ceux-ci dans le cadre d'une nouvelle demande d'analyse technique urbanistique (Formulaire et exemple, disponible sur simple demande à l'adresse ru@ixelles.brussels).

Les renseignements urbanistiques ne procédant pas à une analyse approfondie du bien, nous vous invitons à prendre conseil auprès de votre notaire et comparer par vous-même la situation existante du bien avec les permis délivrés pour le bien (volume bâti autorisé, châssis, ...). Ceux-ci sont conservés au sein du service des Archives (Chaussée d'Ixelles, 178, 1050 Ixelles). La consultation des archives est libre et gratuite, mais nécessite

la prise de rendez-vous (02.515.61.34 - E-mail : archives@ixelles.brussels). À noter que le service des Archives est uniquement habilité à mettre les documents à disposition du public : il ne fournit en aucun cas des renseignements techniques.

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

- Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction **PV2003/56** (références communales : 2003/56-315/590, BR66.97.6494.03), dressé le 06/06/2003, ayant pour objet le remplacement de châssis en bois du 1er et 2ème étage par des châssis en PVC.;

La mention d'un PV d'infraction urbanistique ne présage pas du maintien à ce jour des infractions constatées au PV. La mention du PV implique qu'il n'y a pas eu ensuite de PV constatant la cessation des infractions. Les infractions potentiellement restantes doivent être mises en conformité, puis il y a lieu de demander au contrôle urbanistique une visite visant à constater la cessation des infractions.

Si vous désirez plus d'information sur le PV d'infraction, vous pouvez contacter la cellule Contrôle de l'Urbanisme par email à l'adresse cu@ixelles.brussels ou par téléphone au 02/515.67.88.

Un constat d'infraction est un procès-verbal, soit un document qui est le point de départ d'une instruction pénal du dossier réalisé par un contrôleur en matière d'urbanisme désigné par le gouvernement. L'absence d'établissement d'un constat



*d'infraction ne permet en aucun cas de présumer de l'absence de contrariétés entre la situation autorisée et la situation de fait, d'irrégularités ou d'infractions urbanistique. Il ne s'agit donc pas d'une garantie de la licéité du bien.*

*Si vous désirez obtenir d'avantage d'information sur les infractions urbanistique, nous vous invitons à contacter la cellule du contrôle de l'urbanisme par téléphone 02 515 67 88 ou par mail : [cu@ixelles.brussels](mailto:cu@ixelles.brussels)*

**Observations complémentaires :**

*Le bien fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité références communales : (AI2018/180-315/589,), dressé le 02/06/2017, ayant pour objet L'interdiction de continuer à mettre en location, de louer ou de faire occuper le logement sis chaussée de Waterloo 589 (3e étage) à 1050 Bruxelles;*

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

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

*Pour tous renseignements complémentaires, nous vous suggérons de vous mettre en rapport avec la cellule des renseignements urbanistiques par téléphone au 02/515.67.79 ou par e-mail à l'adresse [ru@ixelles.brussels](mailto:ru@ixelles.brussels).*

\*\*\*

De koper verklaart toelichting van deze inlichtingen te hebben gekregen, evenals een kopie van het antwoord van de Gemeente en de bondige beschrijving van het goed die bij deze aanvraag gevoegd werd en door voornoemd Besluit vastgesteld werd.

***Onteigening – rooilijn - inneming***

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigenings, 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.

***Verlaten, onbewoond of onafgewerkt gebouw***

De verkoper bevestigt dat hem geen enkele notificatie werd gestuurd door de gemeentelijke administratie dat het goed geheel of gedeeltelijk verlaten of onbewoond of onafgewerkt zou zijn, **met uitzondering van** het proces-verbaal van vaststelling van vermoeden van inbreuk (vermoeden van leegstand) ontvangen van de gemeente op 30 oktober 2025. De koper verklaart op de hoogte te zijn van het proces-verbaal en de mogelijke belastingen (administratieve boetes) die hiervan het gevolg zijn.

***Brusselse Huisvestingscode***

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

Desaangaande verklaart de verkoper dat:

- het verkochte goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht;
- het verkochte goed **niet** getroffen is door een verhuurverbod noch door een administratieve boete wegens het niet respecteren van bovenstaande kwaliteitsregels;
- het verkochte goed **wel** werd uitgerust met een, door een erkend organisme gewaarborgde, rookmelder in de evacuatiezones van de woning;
- **geen** conformiteitscontroleattest werd uitgereikt door de Gewestelijke Inspectiedienst;

- het verkochte goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal van vaststelling van "leegstaande woning".

#### *Register van het Onroerend Erfgoed*

Uit het schrijven van het gemeentebestuur evenals uit de raadpleging van het Register van het onroerend erfgoed via de site <http://erfgoed.brussels/nl/ontdekken/register-van-het-ge vrijwaard-erfgoed?setlanguage=nl> bijgehouden door het Bestuur belast met Stedenbouw blijkt bovendien dat het goed **niet** is ingeschreven op de bewaarlijst van het onroerend erfgoed en dat er **geen** beschermingsmaatregelen met betrekking tot het goed werden genomen.

De verkoper verklaart bovendien niet ingelicht te zijn over een maatregel betreffende het verkochte goed.

#### *Verdeling - Verkaveling*

Conform artikel 104 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, verklaart de verkoper dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning.

Bijgevolg neemt hij geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 98 §1 van zelfde wetboek.

#### **- Milieu - Bodembeheer**

##### *Vergunning*

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

#### *Ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems van 5 maart 2009*

De partijen werden in kennis gesteld van de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 inzake het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, die onder andere de verkoper van een onroerend goed verplichten om voorafgaand een bodemattest van Leefmilieu Brussel aan de koper te overhandigen.

De partijen dienen rekening te houden met de sancties vermeld in artikel 75 en 78 van de Ordonnantie voor situaties waarbij de verplichtingen vermeld in de Ordonnantie niet worden nageleefd.

##### *Situatie van het goed - bodemattest*

De koper erkent in kennis te zijn gesteld van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel op datum van 3 april 2026, met daarin alle details van de inventaris van de bodemtoestand inzake het hierboven beschreven perceel grond.

Dit attest schrijft het volgende voor:

**"CATEGORIE: AUCUNE: La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol"**

Dit attest is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

##### *Bijkomende inlichtingen*

De verkoper verklaart dat hij niet over bijkomende inlichtingen beschikt die de inhoud van dit bodemattest zouden kunnen veranderen en verduidelijkt dat, na kennis te hebben genomen van de lijst van risicoactiviteiten van de Ordonnantie, er naar zijn

weten geen enkele activiteit wordt/werd uitgeoefend op het perceel grond vermeld in deze akte.

#### *Overstromingsgebieden*

De koper verklaart in kennis te zijn gesteld van het resultaat van de raadpleging van de inkaartbrenging van Leefmilieu Brussel op datum van 25 maart 2026 dat het goed van deze overeenkomst:

- zich bevindt in een niet-overstromingsgevoelig gebied;
- zich niet in een risicozone voor overstromingen bevindt.

Een kopie van deze kaart is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

#### *Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)*

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

### **Overige administratieve verplichtingen**

#### *Postinterventiedossier*

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan het goed, sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

#### *Energiesprestatiecertificaat*

##### **1/ Met betrekking tot de 1<sup>e</sup> verdieping rechts:**

Een EPC-certificaat met nummer 20210725-0000593078-01-3, geldig tot 25/07/2031 en waarvan de koper erkent een kopie te hebben ontvangen, werd opgesteld door de deskundige SAHITAJ Roland, op 25/07/2021.

Dit certificaat vermeldt de volgende informatie:

- energieklassie: E+
- jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 215
- CO<sub>2</sub>-uitstoot per m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 43.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekarakteristieken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het certificaat te wijzigen.

Dit certificaat is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

##### **2/ Met betrekking tot de 1<sup>e</sup> verdieping links:**

Een EPC-certificaat met nummer 20210725-0000593079-01-1, geldig tot 25/07/2031 en waarvan de koper erkent een kopie te hebben ontvangen, werd opgesteld door de deskundige SAHITAJ Roland, op 25/07/2021.

Dit certificaat vermeldt de volgende informatie:

- energieklassie: E
- jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 239
- CO<sub>2</sub>-uitstoot per m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 46.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekarakteristieken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het certificaat te wijzigen.

Dit certificaat is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

##### **3/ Met betrekking tot de 2<sup>e</sup> verdieping rechts:**

Een EPC-certificaat met nummer 20210725-0000593080-01-9, geldig tot 25/07/2031, werd opgesteld door de deskundige SAHITAJ Roland, op 25/07/2021.

Dit certificaat vermeldt de volgende informatie:

- energieklasse: G
- jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 510
- CO<sub>2</sub>-uitstoot per m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 81.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekarakteristieken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het certificaat te wijzigen.

Dit certificaat is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

#### **4/ Met betrekking tot de 2<sup>e</sup> verdieping links:**

Een EPC-certificaat met nummer 20210725-0000593081-01-7, geldig tot 25/07/2031, werd opgesteld door de deskundige SAHITAJ Roland, op 25/07/2021.

Dit certificaat vermeldt de volgende informatie:

- energieklasse: E-
- jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 257
- CO<sub>2</sub>-uitstoot per m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 51

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekarakteristieken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het certificaat te wijzigen.

Dit certificaat is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

#### **5/ Met betrekking tot de 3<sup>e</sup> verdieping rechts:**

Een EPC-certificaat met nummer 20210725-0000593082-01-5, geldig tot 25/07/2031, werd opgesteld door de deskundige SAHITAJ Roland, op 25/07/2021.

Dit certificaat vermeldt de volgende informatie:

- energieklasse: C-
- jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 148
- CO<sub>2</sub>-uitstoot per m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 29.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekarakteristieken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het certificaat te wijzigen.

Dit certificaat is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

#### **6/ Met betrekking tot de 3<sup>e</sup> verdieping links:**

Een EPC-certificaat met nummer 20210725-0000593083-01-3, geldig tot 25/07/2031, werd opgesteld door de deskundige SAHITAJ Roland, op 25/07/2021.

Dit certificaat vermeldt de volgende informatie:

- energieklasse: G
- jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> [kWh EP/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 443
- CO<sub>2</sub>-uitstoot per m<sup>2</sup> [kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.jaar)]: 89.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekarakteristieken van het goed die van die aard zouden zijn de inhoud van het certificaat te wijzigen.

Dit certificaat is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

#### *Controle van de elektrische installatie*

##### Met betrekking tot de gelijkvloerse verdieping (Restaurant)

De verkoper verklaart dat het goed betreft voorwerp van deze verkoop meerdere eenheden bevat waaronder een restaurant op de gelijkvloers dewelke **geen** wooneenheid is in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie

overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Niet-huishoudelijke installaties moeten in het algemeen bij in dienststelling en daarna om de 5 jaar worden gekeurd.

De keuring van de elektrische installaties is in de drie Gewesten van ons land verplicht.

Het meest recente keuringsattest met schema's werd opgesteld door BELAC op 14 november 2024.

Uit voornoemd proces-verbaal blijkt dat de elektrische installatie voldoet aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Dit proces-verbaal is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

Met betrekking tot de gelijkvloerse verdieping (Kaaswinkel)

De verkoper verklaart dat het goed voorwerp van deze verkoop meerdere eenheden bevat waaronder een kaaswinkel op de gelijkvloers dewelke **onder andere een wooneenheid bevat** in de zin van Boek 1, hoofdstuk 6.4. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd en die voor de ingebruikname het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.

De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar.

Bij proces-verbaal van 27 februari 2025 werd door BELAC vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit Boek 1.

Dit proces-verbaal is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

De verkoper verklaart dat hij geen wijzigingen heeft aangebracht aan de elektrische installatie en tevens geen kennis heeft van aangebrachte wijzigingen aan de elektrische installatie sedert de datum van uitvoering van het controlebezoek door de erkende keuringsinstantie. Daarnaast verklaart de verkoper dat het (her)keuringsattest betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en dat hij het volledige dossier aangaande de elektrische installatie heeft overgemaakt aan de koper. De verkoper verklaart dat hij omtrent de toestand van de elektrische installatie niets verzwegen heeft aan de koper.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftientig jaar na de (her-)keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig Boek 1, hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1. en 6.5.2. van voornoemd koninklijk besluit.

Met betrekking tot de derde verdieping rechts

De verkoper verklaart dat het goed voorwerp van deze verkoop meerdere eenheden bevat waaronder een **een wooneenheid** in de zin van Boek 1, hoofdstuk 6.4. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd en die voor de ingebruikname het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.

De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar.

Bij proces-verbaal van 20 maart 2025 werd door BELAC vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit Boek 1.

Dit proces-verbaal is consulteerbaar op de site biddit.be.

De verkoper verklaart dat hij geen wijzigingen heeft aangebracht aan de elektrische installatie en tevens geen kennis heeft van aangebrachte wijzigingen aan de elektrische installatie sedert de datum van uitvoering van het controlebezoek door de erkende keuringsinstantie. Daarnaast verklaart de verkoper dat het (her)keuringsattest betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en dat hij het volledige dossier aangaande de elektrische installatie heeft overgemaakt aan de koper. De verkoper verklaart dat hij omtrent de toestand van de elektrische installatie niets verzwegen heeft aan de koper.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftientig jaar na de (her-)keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig Boek 1, hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1. en 6.5.2. van voornoemd koninklijk besluit.

#### Met betrekking tot de eerste verdieping links

De verkoper verklaart dat het goed voorwerp van deze verkoop meerdere eenheden bevat waaronder een **een wooneenheid** in de zin van Boek 1, hoofdstuk 6.4. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd en die voor de ingebruikname het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.

De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar.

Bij proces-verbaal van 27 februari 2025 werd door BELAC vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit Boek 1.

Dit proces-verbaal is consulteerbaar op de site biddit.be.

De verkoper verklaart dat hij geen wijzigingen heeft aangebracht aan de elektrische installatie en tevens geen kennis heeft van aangebrachte wijzigingen aan de elektrische installatie sedert de datum van uitvoering van het controlebezoek door de erkende keuringsinstantie. Daarnaast verklaart de verkoper dat het (her)keuringsattest betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en dat hij het volledige dossier aangaande de elektrische installatie heeft overgemaakt aan de koper. De verkoper verklaart dat hij omtrent de toestand van de elektrische installatie niets verzwegen heeft aan de koper.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftientig jaar na de (her-)keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig Boek 1, hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1. en 6.5.2. van voornoemd koninklijk besluit.

#### Met betrekking tot de tweede verdieping links

De verkoper verklaart dat het goed verschillende eenheden in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig

controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 18 april 2024 werd door CERTINERGIE vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

De koper erkent op de hoogte te zijn van het feit dat hij in de rechten en plichten van de verkoper zal worden gesteld en dat hij derhalve de verplichting zal hebben deze installatie in overeenstemming te brengen met voormeld reglement en een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement te laten uitvoeren door hetzelfde organisme binnen een termijn van 12 maanden na de controle, dus in principe vóór 18 april 2025.

De partijen verklaren echter op de hoogte te zijn gesteld van de huidig toegepaste tolerantie van FOD Economie, welke aanvaardt een nieuwe termijn van 12 maanden te laten lopen vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Teneinde van deze nieuw termijn te kunnen genieten, zal de instrumenterende notaris een verlenging aanvragen voor het proces-verbaal van toewijs zal worden ondertekend.

Dit proces-verbaal is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

Met betrekking tot de eerste verdieping rechts

De verkoper verklaart dat het goed verschillende eenheden in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 18 april 2024 werd door CERTINERGIE vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

De koper erkent op de hoogte te zijn van het feit dat hij in de rechten en plichten van de verkoper zal worden gesteld en dat hij derhalve de verplichting zal hebben deze installatie in overeenstemming te brengen met voormeld reglement en een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement te laten uitvoeren door hetzelfde organisme binnen een termijn van 12 maanden na de controle, dus in principe vóór 18 april 2025.

De partijen verklaren echter op de hoogte te zijn gesteld van de huidig toegepaste tolerantie van FOD Economie, welke aanvaardt een nieuwe termijn van 12 maanden te laten lopen vanaf de ondertekening van de authentieke akte.

Teneinde van deze nieuw termijn te kunnen genieten, zal de instrumenterende notaris een verlenging aanvragen voor het proces-verbaal van toewijs zal worden ondertekend.

Dit proces-verbaal is consulteerbaar op de site [biddit.be](http://biddit.be).

Met betrekking tot de tweede verdieping rechts, de derde verdieping rechts, derde verdieping links en de gemeenschappelijk delen

De verkoper verklaart dat het goed voorwerp van deze verkoop meerdere eenheden bevat waaronder een **een wooneenheid** in de zin van Boek 1, hoofdstuk 6.4. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die na 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd en die voor de ingebruikname het voorwerp heeft uitgemaakt van een volledig controleonderzoek.

De verkoper erkent uitdrukkelijk dat de keuring van de desbetreffende installatie niet ouder is dan 25 jaar.

Bij proces-verbaal van 23 maart 2023 werd door BELAC vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit Boek 1.

Dit proces-verbaal is consulteerbaar op de site biddit.be.

De verkoper verklaart dat hij geen wijzigingen heeft aangebracht aan de elektrische installatie en tevens geen kennis heeft van aangebrachte wijzigingen aan de elektrische installatie sedert de datum van uitvoering van het controlebezoek door de erkende keuringsinstantie. Daarnaast verklaart de verkoper dat het (her)keuringsattest betrekking heeft op de volledige elektrische installatie en dat hij het volledige dossier aangaande de elektrische installatie heeft overgemaakt aan de koper. De verkoper verklaart dat hij omtrent de toestand van de elektrische installatie niets verzwegen heeft aan de koper.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie binnen vijftientig jaar na de (her-)keuring terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig Boek 1, hoofdstuk 6.5, afdeling 6.5.1. en 6.5.2. van voornoemd koninklijk besluit.

#### **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.



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

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

#### **Nalatigheidsinteressen**

Na het verstrijken van de betalingstermijnen, ongeacht de reden van de vertraging en onverminderd de opeisbaarheid, zal de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling interesten verschuldigd zijn, vastgesteld op tien procent (10,00%) over de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of over het gedeelte daarvan dat nog verschuldigd is, en dit vanaf de dag van opeisbaarheid tot de dag van betaling.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **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, elke bieder, 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 bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden 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 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.

#### Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit

bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

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

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

Elke door de notaris weerhouden 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is 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 vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

#### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

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

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode,**

**betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 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 komma vijftig procent (12,50 %). Het bedraagt:

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50 %), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- 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 %), 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 vijfentachtig 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 vijfentachtig procent (15,85 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend 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 tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma vijftig procent (14,50 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- veertien komma vijftientig procent (14,25 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentigduizend 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- veertien procent (14,00 %), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfentigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijftachtig procent (13,85 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentigduizend 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 vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma zeventig procent (13,70 %), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma vijftig 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 vijftachtig procent (12,85 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **Schuldvergelijking**

Artikel 26. De 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. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het

verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

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

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

### **Machten van de lasthebber**

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

**Bevestiging identiteit en burgerlijke staat**

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

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

Recht van vijftig euro (50,00 €), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 30 juni 2026 .

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te Elsene, 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, heb ik, notaris, getekend.