

Herman WYERS, Notaris
BV - Ondernemingsnummer 0547.860.849
Jetselaan 45 - 1081 Brussel

Akte nr. 2024/0792

Referte notaris :2230960/JP.

Bijlage(n) : 0.

VERKOOPSVOORWAARDEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

**HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.
OP VIJFTIEN JULI.**

Ga ik, Herman WYERS, notaris met standplaats te Koekelberg, over tot het opstellen van **de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op uitvoerend onroerend beslag op bid-dit.be van het hierna beschreven onroerend goed in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- 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.

Meester Herman WYERS, notaris met standplaats te Koekelberg.

Kantooradres : 1081 Brussel, Jetselaan 45.

E-mail : herman.wyers@belnot.be.

Telefoon : 02/425.58.87.

BESCHRIJVING VAN HET ONROEREND GOED :**KOEKELBERG / 2^{DE} AFDELING / 21492**

In een handelshuis op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen aan de **Francois Hellinckxstraat 19**, thans gekadaastreerd volgens titel sectie B nummer 0158/02B7 voor een oppervlakte van vier are zesenzeventig centiare (04 a76 ca) en volgens recent kadastraal uittreksel van minder dan één jaar oud wijk B nummer 0158/02B7P0001 (gemene delen) voor dezelfde totale oppervlakte:

Het LOT 1 "REZ-DE-CHAUSSEE", gelegen op de gelijkvloerse verdieping, omvattende :

- a) in privatieve en exclusieve eigendom :
- in het gebouw vooraan : een grote ruimte tot gebruik van garage of atelier;
 - in het achtergelegen gebouw : drie lokalen tot gebruik van garage of atelier alsmede het dak overdekkende het achterste gebouw.

- b) in gedwongen mede-eigendom en onverdeeldheid : tweehonderd en tien / duizendsten (210/1.000-sten) in de gemene delen van het gebouw vooraan, alsmede achthonderd éénenveertig / duizendsten (841/1.000-sten) in de grond.

Perceelsidentificatienummer : **0158/02B7P0009.**

Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd) : tweeduizend zeshonderd éénenzestig Euro (2.661 EUR).

Basisakte :

Zoals dit goed nader omschreven staat als **lot 1** in de statuten van het gebouw omvattende de **basisakte** en reglement van mede-eigendom verleden op 18 april 2008 voor notaris Bruno Le Maire te Brussel, overgeschreven op het (destijds) hypotheekkantoor Brussel 3 op 25 april 2008 onder referentie 50-T-25/04/2008-05626.

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 goe-

deren 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.

OVERWIJZING VAN DE PRIJS.

Conform artikel 1326 Ger. W. wordt de prijs overgewezen aan de ingeschreven hypothecaire- en bevoorrechte schuldeisers.

INSTELPRIJZEN.

De instelprijs bedraagt : honderd vijftwintigduizend Euro (125.000 EUR).

MINIMUMBOD.

Het minimumbod bedraagt duizend (1.000,00) euro.

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 17 september 2024 om 15.00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 25 september 2024 om 15.00 uur,** onder voorbehoud van

eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

DAG EN UUR VAN DE ONDERTEKENING VAN HET P.V. VAN TOEWIJZING.

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden **op het kantoor van ondergetekende notaris op vrijdag 4 oktober 2024 om 15.00 uur.**

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na het maken van een telefonische afspraak als volgt :

- dinsdagen 20 en 27 augustus 2024 telkens van 14.00 u tot 16.00 u;
- donderdagen 22 en 29 augustus 2024 telkens van 14.00 u tot 16.00 u;
- dinsdagen 3, 10, 17 & 24 september 2024 telkens van 14.00 u tot 16.00 u;
- donderdagen 5, 12 en 19 september 2024 telkens van 14.00 u tot 16.00 u;

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

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering :

“... De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopsvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopsvoorwaarden.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen.

Publiciteit

Publiciteit zal worden gevoerd middels publicatie op de websites immoweb.be, notaris.be.

EIGENDOMSOVERDRACHT.

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

GENOT - GEBRUIK.

Het bij deze te verkopen eigendom is **verhuurd** onder volgende voorwaarden :

- **Datum van het handelshuurcontract** :

De handelshuurovereenkomst werd ondertekend op 28 december 2015 om in werking te treden op 01 januari 2016.

- **Identiteit van de handelshuurder** :

De identiteit van de handelshuurder is als volgt :
de besloten vennootschap **E. JABBOUR**, met ondernemingsnummer 0870.551.343, B.T.W.-nummer : BE 0870.551.343, met zetel gevestigd et 1081 Koekelberg, Landsroemlaan, 8.

- **Bedrag van de handelshuur + indexatie** :

De huur werd volgens handelshuurovereenkomst voormeld bepaald op **duizend driehonderd euro (1.300 EUR) per maand**, te indexeren.

De handelshuurder bevestigde aan ondergetekende notaris Herman WYERS te Koekelberg per email dd. 26 juni 2024 dat tot heden de verhuurder niet overgegaan is tot het indexeren van de huurprijs zodat de oorspronkelijk overeengekomen huurprijs voormeld nog steeds van toepassing is.

- **Duur van de handelshuurovereenkomst** :

De contractueel overeengekomen duurtijd van het handelshuurcontract is negen (9) jaar, hetzij van 01 januari 2016 tot en met 31 december 2024.

- **Aanvraag geldige hernieuwing van de handelshuur** :

Dat niet geweten is of de huurder een geldige aanvraag tot vernieuwing van de handelshuur heeft ingediend.

Dat noch de verhuurder / vervolgde partij, noch de handelshuurder enig gevolg gaven aan de aangetekende brieven toegezonden door ondergetekende notaris waarmee werd gevraagd te willen bevestigen of al dan niet een geldig aanvraag tot hernieuwing van de handelshuur werd ingediend door de handelshuurder binnen de wettelijk daartoe voorziene termijn.

- **Huurwaarborg (handelshuur)** :

Dat de huurder volgens het huurcontract verplicht was een huurwaarborg te vestigen gelijk aan drieduizend negenhonderd Euro (3.900 EUR).

De handelshuurder bevestigde aan ondergetekende notaris Herman WYERS te Koekelberg per email dd. 26 juni 2024 dat hij in speciën de huurwaarborg voormeld voldeed.

- **Registratie van de handelshuurovereenkomst** :

De handelshuurder bevestigde aan ondergetekende notaris Herman WYERS te Koekelberg per email dd. 26 juni 2024 dat hij de handelshuurovereenkomst **niet** heeft laten registreren.

Dit werd tevens bevestigd per schrijven van FOD Financiën, Bureau Rechtszekerheid Brussel 2 de dato 1 juli 2024 gericht aan ondergetekende notaris.

- **Plaatsbeschrijving bij aanvang van de huur van de handelshuurovereenkomst** :

- De handelshuurder bevestigde aan ondergetekende notaris Herman WYERS te Koekelberg per email dd. 26 juni 2024 dat **geen plaatsbeschrijving** werd opgemaakt.

- **Geschil / gerechtelijke procedure** :

Dat geen geschil / gerechtelijke procedure tussen verhuurder en huurder bekend is.

- **Betaling van de handelshuur** :

Dat op heden niet geweten is of de handelshuurder de overeengekomen huurprijs stipt betaalt.

De koper verklaart uitstekend de huurtoestand van het verkochte goed te kennen en van de verkoper alle inlichtingen gekregen te hebben met betrekking tot de huurovereenkomst.

De partijen verbinden zich een afrekening van de provisies voor lasten op te stellen en de huurwaarborg over te dragen ten voordele van de koper.

Werken

De verkoper verklaart dat hij nooit toestemming heeft gegeven aan de huurder om werken uit te voeren en/of bouwwerken op te richten of uit te voeren op voormeld goed, die aanleiding zouden kunnen geven tot enige vergoeding.

De verkoper verklaart dat de huurder op het goed geen enkel werk heeft uitgevoerd dat aanleiding zou kunnen geven tot een vergoeding in zijn voordeel of tot wegneming door de deze van voorwerpen die bij bezichtiging door de koper, als onroerend door bestemming zouden kunnen voorkomen.

De koper zal het genot van de verkochte goederen verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooral eer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper de verkochte goederen niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien de goederen verhuurd zijn, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte

hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT.

De verkoper verklaart dat de goederen met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop zijn bezwaard.

De verkoper verklaart dat de goederen, naar zijn weten, niet bezwaard zijn door wettelijke of decretale voorkeurrechten of voorkeurrechten eventueel met uitzondering van hetgeen hierna vermeld, behoudens hetgeen hierna vermeld:

Recht van voorkoop Brussels Wetboek Ruimtelijke Orde-
ning

Uit opzoeking op de site BruGIS blijkt dat het hierboven beschreven goed **gelegen is** binnen de grenzen van een aan het voorkooprecht onderhevige perimeter zoals vermeld in het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening:

- Voormeld onroerend goed is gelegen in de perimeter

“Koekelberg - Molenbeek-Saint-Jean - Simonis” gesteld betrekkelijk het recht van voorkoop de dato 16 juni 2022, publicatie 19 juli 2022.

(<http://preemption.brussels/preemption/?q=node/41>)

Algemeen

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.

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze 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 de goederen en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

Waarborgen die met betrekking tot de verkochte goederen nog door een derde zouden verschuldigd zijn aan de verkopende partij, worden aan de kopende partij overgedragen.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen ge-

breken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

GRENZEN - OPPERVLAKTE.

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de goederen 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 één/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.

De kadastrale beschrijving wordt hier enkel aangehaald ten titel van inlichting; haar eventuele onnauwkeurigheid blijft zonder verhaal tussen partijen.

GEMEENHEDEN.

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en nietvoortdurende erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen 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 en/of bijzondere voorwaarden te hebben gevestigd lastens de verkochte goederen en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarden, behoudens deze vervat in de hogerbeschreven basisakte en eigendomstitel verleden voor notaris Herwig Van de Velde te Brussel in datum van 29 november 2010, hierna letterlijk aangehaald:

“...
”

2. L'acquéreur en supportera toutes les servitudes passives s'il en existe, de quelque nature qu'elles soient et jouira de celles actives, le tout à ses risques et périls sans toutefois que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits ou en vertu de la loi.

A ce sujet, il est ici fait observer que, concernant l'immeuble anciennement cadastré Section B numéro 158/2 s 5, l'acte reçu par le Notaire Marcel VAN DEN BERGEN en date du sept avril mil neuf cent cinquante-quatre, étant la rédaction du cahier des charges, clauses et conditions de la vente publique dont question à l'origine de propriété, contient les stipulations suivantes, ici textuellement reproduites:

« Les immeubles lots I, II, III, IV (=le bien vendu aux présentes) ont une origine commune ; il existe entre ces lots de nombreuses servitudes ou communautés issues de la destination de Père de Famille; à cet égard il est signalé notamment :

1.- Que l'électricité est distribuée dans les quatre lots par une cabine à haute tension qui va être désaffectée et qui se trouve dans le lot IV.

2.- Les canalisations d'eau de l'usine (lots III et IV) sont alimentées par le compteur du lot II.

3.- Les canalisations du gaz de l'usine (lots III et IV) sont alimentées par un seul compteur se trouvant dans le lot IV.

4.- Les égouts de la partie formant le lot III sont raccordés sur l'égout de l'immeuble lot I.

5.- Il existe des portes de communication, entre les lots III et IV, entre les lots I et III et entre les lots II et III.

6.- Il existe des prises de vues et de jour dans les murs pignons entre les lots I et III et les lots II et III ainsi que dans le mur du fond séparant le lot II du lot III.

7.-...

8.-...

9.-...

Il est spécialement spécialement entendu que en cas d'acquisition séparée de ces lots toutes les servitudes et communautés énoncées ci-dessus et d'une manière générale toute communauté ou servitude issue de la destination de Père de Famille devront être supprimées et les lots rendus entièrement indépendants les uns des autres à la première réquisition de l'un des acquéreurs intéressés, cette suppression se fera aux frais communs des intéressés chacun ayant à sa charge exclusive les appropriations qui en résulteraient sur son lot.

En dehors des servitudes issues de la destination du Père de Famille il existe :

1.- Pour les lots III et IV des prises de jour vers la propriété de l'administration des chemins de fer, postes et télégraphes dont les conditions d'autorisation sont réglées par un acte passé devant Maître Van Isterbeek, Notaire à Bruxelles en date du vingt-cinq août mil neuf cent vingt-huit. Cette autorisation est accordée moyennant une redevance annuelle à payer à l'administration des chemins de fer. Les acquéreurs dispensent le notaire soussigné de reproduire cet acte.

2.- Pour le lot III, ...

3.- Pour le lot IV, une porte de communication entre l'atelier du lot IV et le terrain de la commission d'Assistance publique de Bruxelles. Cette porte devra être bouchée aux frais exclusifs de l'acquéreur du lot IV.

4.- Pour le lot IV, une prise de vue et de jour vers la propriété voisine appartenant à Monsieur Pennings au sujet de laquelle les vendeurs ne peuvent donner aucune précision.

...

En outre des actes d'acquisitions mentionne certaines clauses reprises ci-après : ...

Ledit cahier des charges contient d'autres conditions spéciales que l'acquéreur aux présentes déclare connaître et qui sont considérées faire partie intégrale des présentes pour autant que de besoin.

*révisé et
avec feuillet
n° 10*

M.B.

h

..."

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 clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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 de goederen 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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

ZONNEPANELEN - PUBLICITEITSPANELEN.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat de goederen niet voorzien zijn van zonnepanelen.

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat er betreffende voormelde goederen geen overeenkomsten werden gesloten voor het plaatsen van publiciteitspanelen.

GESCHILLEN - PROCEDURES

De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat er op heden geen enkel geschil bestaat met aangrenzende of naburige eigendommen of de gebruikers of bewoners ervan.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN.

Ruimtelijke ordening - Stedenbouw

Beknopte 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 met uitzondering van hetgeen voorafgaand werd vermeld betreffende het dak (geen groenvoorziening aangebracht overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning de dato achtentwintig juli tweeduizend vijftien).

De koper verklaart dienaangaande voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige verkoopakte op de hoogte te zijn gebracht en hier voor het overige zijn eigen zaak van te maken, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De koper verklaart tevens kopie van de gemelde stedenbouwkundige vergunning evenals van de door de gemeente goedgekeurde plannen uit handen van de verkoper te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden, uitgezonderd hetgeen voormeld.

De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt voor "GARAGE" en "ATELIER" zoals blijkt uit de beknopte beschrijving waarvan hierboven sprake. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Met uitzondering van wat hierboven werd aangegeven 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 en 205/1 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.

Overeenkomstig de artikelen 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft de tussenkomende notaris op 23 mei 2024 aan de Gemeente Koekelberg 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 de dato 5 juni 2024 van de Gemeente Koekelberg wordt bij deze letterlijk aangehaald :

"... RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Région de Bruxelles-Capitale

Commune de KOEKELBERG

Vos réf. : JP/2230960 Maître Herman WYERS

Nos réf. : TP/JPM/4204/24 Notaire

Annexe(s) : Avenue de Jette 45

1081 KOEKELBERG

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 23.05.2024 concernant le bien sis **rue François Hellinckx 19, cadastré 2e division, section B, n°158/02/B/7** « un garage + atelier », nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1°) **En ce qui concerne la destination (l'affectation) :**

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (**PRAS**) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03.05.2001, en zone **mixte** ;

...

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. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be, ou sur demande auprès du service urbanisme.

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 ;

- (1) La liste avec le solde actualisé des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles par maille est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels/> (**CaSBA** = carte ; solde voire liste sur le site).

...

- (1) Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par arrêté du Gouvernement du 21.11.2006 ;

- La rue François Hellinckx est reprise en « zone générale » en ce qui concerne le placement d'enseignes ou de publicité.

...

- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (**RCU**) suivant :

- Le règlement général sur les bâtisses, arrêté par le conseil communal en séances des 27.02.1948, 06.04.1956 et 13.07.1956.

- (1) Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique (**RCUS**) suivant :

- Le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes paraboliques, approuvé par le conseil communal le 08.02.1996.

- Le règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales, arrêté par le conseil communal le 03.02.2000.

...

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 et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be. Leur contenu est disponible sur le site de la commune : www.koekelberg.be, ou sur demande auprès du service urbanisme.

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

...

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

- (1) **Le bien / la parcelle / l'immeuble considéré(e) en question est repris(e) dans le périmètre de préemption « SIMONIS »** sur le territoire des communes de Koekelberg et de Molenbeek-Saint-Jean, approuvé par arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 16.06.2022.

La durée de validité du périmètre soumis au droit de préemption est de sept ans en application de l'article 261 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

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

...

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction du Patrimoine culturel de urban.brussels, le Service public régional Bruxelles Urbanisme et Patrimoine.

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

- A ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun inventaire des sites d'activités inexploités dans lequel le bien considéré serait repris.

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 05.06.1912;

...

8°) Autres renseignements :

- (1) Le bien se situe dans le périmètre du **contrat de quartier durable (CQD)** dénommé « Jacquet » (2021-2027) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 23.06.2022 ;

- (1) Le bien se situe dans le périmètre du **contrat de rénovation urbaine (CRU)** dénommé 'Autour de Simonis' (2021-2029) approuvé par arrêté du Gouvernement bruxellois en date du 18.03.2022 ;

...

- (1) 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 05.03.2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be/ ;

- Selon le site de Bruxelles-Environnement, la parcelle n°158/02/B/7 est reprise en catégorie 2 (**parcelle légèrement polluée sans risque**) à l'inventaire de l'état du sol www.bruxellesenvironnement.be/.

...

- Le bien se situe en zone d'Espacement de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (**EDRLR**) ;

- Le bien se situe dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine (**ZRU** de 2020) ;

- Pour toute information concernant les zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (**IBGE**) www.bruxellesenvironnement.be/ ;

- Pour toute information concernant la sécurité, la salubrité et l'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la **DIRL** ;

- Pour toute information concernant l'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Vivaqua (ex-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 :

- Les **permis d'urbanisme** (actes d'autorisation, permis de bâtir, certificats) suivants ont été octroyés,

- Permis d'urbanisme N°1885-81 délivré le 26.10.1927 pour construire une maison à un étage (au n°21).

N.B. : Ce permis autorise également la construction d'un atelier de 8,50 m de profondeur en fond de parcelle (actuellement n°158/02/B/7), implanté, lors de la construction, à une distance de 2 mètres du fond (exécution conforme confirmée sur la photo aérienne de Bruciel de 1930-35).

- Permis d'urbanisme N°3161-93 délivré le 20.12.1938 pour construire un atelier (au n°19, sur une profondeur de 36 mètres, à partir de 14 mètres de l'alignement, jusqu'au fond de la parcelle).

- Permis d'urbanisme N°3232-67 délivré le 16.12.1939 pour construire une maison à 3 étages (n°19, à front de rue).

- Permis d'urbanisme N°3269-25 délivré le 29.04.1941 pour surélever et construire deux ateliers (l'un du côté du n°7A et le second au n° 19, à l'arrière de la parcelle du n°21).

Une demande de permis d'urbanisme (N°8615/PU-92.17) a été introduite le 27.12.2017 pour régulariser la couverture d'une terrasse au 2e étage. Ce dossier est en cours d'instruction.

Un permis d'environnement a été délivré pour l'exploitation d'un garage-parking pour 38 emplacements, du 09.10.1970 au 09.10.2000. **Ce permis est caduque.**

A ce jour, l'administration communale n'a pas connaissance de la délivrance d'un permis d'environnement pour l'exploitation des locaux sis au rez-de-chaussée du n°19 rue François Hellinckx.

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 les constats d'infraction :

...

L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

...

Le présent document ne régularise nullement les infractions non connues à ce jour par nos services.

3°) En ce qui concerne :

- *La destination urbanistique licite de ce bien : garage et atelier*
- *S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 3 (dans le bâtiment à front de rue).*
- *La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien : depuis le 20.12.1938 et le 29.04.1941, un garage (parking) et des 'ateliers existants'.*

L'immeuble à front de rue est réparti comme suit :

- *au rez-de-chaussée un accès aux logements, un accès carrossable vers le **garage pour 'véhicules/parking'** et les '**ateliers existants**'.*
- *aux 3 étages, à chaque fois 1 appartement 2 chambres.*

N.B. : *L'immeuble a été conçu, suivant les plans du permis délivré le 19.12.1939, en maison de rapport avec 2 petits logements par étage. Mais le registre national renseigne la présence, depuis les années 1970 jusqu'au moins le 01.12.1993, de maximum 3 ménages en même temps dans l'immeuble.*

Ce changement du nombre de logements, existants de fait et de manière continue, est dès lors établi préalablement à l'imposition d'un permis d'urbanisme par la réglementation urbanistique. Ce qui fixe le nombre de logements à 3 depuis au moins le 01.12.1993.

Observations complémentaires :

• *Selon des vues aériennes, il existe en façade arrière du bâtiment à front de rue, des extensions non autorisées aux 1^{er} et 2^e étages, côté droit ainsi qu'une baie de fenêtre percée au 1^{er} étage, côté gauche. Ces travaux étaient soumis à un permis d'urbanisme préalable. Pour autant qu'ils aient été réalisés après le 22.04.1962, le maintien de ces volumes et de la baie constitue une infraction en matière d'urbanisme.*

- *Pour rappel, doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :*
 - *depuis le 01.07.1992, toute modification de destination d'un bien ou partie d'un bien,*
 - *depuis le 01.12.1993, toute modification du nombre de logements,*
 - *et depuis le 07.07.2003, toute modification de la répartition des logements.*

Les modifications de destination, les divisions ou modifications de répartition réalisées avant ces dates respectives ne sont réglementaires que si elles n'étaient pas accompagnées de travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Fait à Koekelberg, le 05.06.2024.

Par le Collège :

Par délégation,

Satki KUZU Architecte – Travaux publics ...”

De koper erkent van ondergetekende notaris een kopie van voormeld schrijven ontvangen te hebben en er kennis van genomen te hebben, en ontslaat ondergetekende notaris ervan hem desbetreffend nadere uitleg te verschaffen.

De koper verbindt er zich toe, zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbende, zich ernaar te schikken en alle clausules en voorwaarden ervan te respecteren, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

1. Ik, Notaris, vermeld, in toepassing van artikel 99 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, dat het goed volgens de bestemmingsplannen is gelegen in "**zone mixte**".

2. De verkoper verklaart dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat zulke toelating kan worden bekomen en dat bijgevolg geen enkele verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op dit goed werken en handelingen uit te voeren zoals bedoeld in artikel 98 § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, met uitzondering van de voormelde vergunningen.

3. Ik, Notaris, vermeld dat er geen werken of handelingen, zoals bedoeld in artikel 98, §1 Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening mogen worden uitgevoerd, op het goed zonder dat daartoe een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen.

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten het goed:

- niet is ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed;
- niet is ingeschreven op de bewaarlijst, en er evenmin een procedure tot inschrijving van het goed op de bewaarlijst lopende is;
- niet is beschermd en dat er evenmin een procedure tot bescherming van het goed lopende is.

Ik, Notaris, verklaar dat uit mijn opzoeken evenmin is gebleken dat het goed:

- is ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed;
- is ingeschreven op de bewaarlijst of dat er een procedure tot opname van het goed in de bewaarlijst lopende is;
- is beschermd of dat er een procedure tot bescherming van het goed lopende is.

De koper verklaart en erkent door ondergetekende notaris te zijn ingelicht betreffende eventuele premies door hem te verkrijgen en ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

De koper verklaart en erkent door ondergetekende notaris te zijn ingelicht betreffende eventuele premies door hem te verkrijgen en ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid terzake.

Onteigening - rooilijn

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsmaatregel of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting, behoudens hetgeen hierna letterlijk wordt aangehaald uit de voormelde stedenbouwkundige inlichtingen :

« ...

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 05.06.1912; ..."*

Opeising van verlaten gebouwen

De verkoper verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

Brusselse Huisvestingscode

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode welke kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting) oplegt voor het verhuren 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 voor het niet respecteren van de bovenstaande kwaliteitsregels;
- er geen conformiteitscontrole-attest werd uitgereikt door de Gewestelijke Inspectiedienst;
- het verkochte goed niet werd uitgerust met een, door een erkend organisme gewaarborgde, branddetector in de evacuatiezones van de woning;
- het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal van vaststelling van "leegstaande woning".

Milieu - bodemtoestand

De verkoper verklaart dat bij zijn weten in het bij deze verkochte goed, waarin het verkochte privaatief deel zich bevindt, geen inrichting is of was gevestigd, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals vastgesteld door de Brusselse Ordon-

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

Ondervraagd dienaangaande door de tussenkomen de notaris heeft Leefmilieu Brussel op 31 mei 2024 het volgende geantwoord:

2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	2	Parcelle légèrement polluée sans risque
OBLIGATIONS		
<p>Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.</p> <p>Attention : <u>certains faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p>		

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

De koper verklaart een kopij van de voormeld bodemattest ontvangen te hebben voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige authentieke verkoopakte.

Certificaat energieprestatie gebouwen (EPB) Brussels Hoofdstedelijk Gewest - Controle elektrische installatie

Vermits het hoger beschreven onroerend goed geen wooneenheid is in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van drieëntwintig juli en het Besluit van de Vlaamse Regering 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen, dient noch een EPC, noch een keuringsattest van de elektrische installatie te worden voorgelegd.

Risicozone overstromingsgebied

Blijkens opzoeking gedaan de dato 19 maart 2024 verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het bij deze verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

Voorkeurrechten

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

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

Uit opzoeking op de site BruGIS blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is binnen de grenzen van een aan het

voorkooprecht onderhevige perimeter zoals vermeld in het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening:

- Voormeld onroerend goed is gelegen in de perimeter "Koekelberg - Molenbeek-Saint-Jean - Simonis" gesteld betrekkelijk het recht van voorkoop de dato 16 juni 2022, publicatie 19 juli 2022.

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier werd opgesteld, wordt ontkennend geantwoord.

Partijen verklaren en de instrumenterende notaris bevestigt dat dit dossier aan de koper werd overhandigd op heden.

KLIM (FEDERAAL KABELS EN LEIDINGEN INFORMATIE MELD-PUNT).

De koper wordt gewezen op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op voorschreven goederen ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende voorschreven goederen

PREMIES (BXL)

De koper wordt door de notaris gewezen op het bestaan van toelagen alsook premies voor onder meer verwerving, bouwen, renovatie- en sanering, zie www.premiezoeker.be

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

De verkoper is gehouden de goederen 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 ingebruikname (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 bij-

dragen 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 de verkochte goederen 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.

PANDWET.

De wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen laat toe dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

Uit de opzoeking op het pandregister blijkt dat de verkopers :

- geen enkel pandrecht te hebben toegestaan naar aanleiding van bijvoorbeeld de levering en plaatsing van zonnepanelen, een zonneboiler, ramen, deuren, inbouwtoestellen, een verwarmingsketel, een zwembad, of andere;

- geen enkele schuld te hebben die is gewaarborgd door het pandrecht (en bijgevolg is ingeschreven in het pandregister;

- geen roerende lichamelijke of onlichamelijke goederen of een bepaald geheel van dergelijke goederen te bezitten (ongeacht of deze tegenwoordig of toekomstig zijn) waarop een pandrecht rust;

- geen geschrift te hebben opgemaakt met een pandhouder (leverancier/installateur) in het kader van voormelde Pandwet.

<u>B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN.</u>

TOEPASSINGSGEBIED.

Artikel 1.

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

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

TOETREDING.

Artikel 2.

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

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

WIJZE VAN VERKOPEN.

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mo-

gelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

BIEDINGEN.

Artikel 6.

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

Voorrang van automatische biedingen.

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt).

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

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

GEVOLGEN VAN EEN BOD.

Artikel 11.

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

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

- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12.

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

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

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN.

Artikel 13.

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

WEIGERING ONDERTEKENING P.V. 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 bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.**

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien (10) procent** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend (5.000,00) euro** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bidders);
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend (5.000,00) euro** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien (10) procent** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend (5.000,00) euro**.

INSTELPRIJS EN PREMIE.**Artikel 15.**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER.**Artikel 16.**

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

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING.**Artikel 17.**

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

UITDRIJVING.**Artikel 18.**

Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf be-

woont 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. Vol doet 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 (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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van **twalf en een half percent (12,50 %)**.

Het bedraagt:

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

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

- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftachtig 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 vijftachtig 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 vijfnzestig 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 vijftentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

- lastens de koper

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

mandverklaring (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 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.

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

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

Artikel 25ter.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de verkoper

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

SCHULDVERGELIJKING.

Artikel 26.

De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van

welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

NALATIGHEIDSINTERESTEN.

Artikel 27.

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

SANCTIES.

Artikel 28.

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

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

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

Ontbinding van de verkoop.

De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijke

lijk 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 schade-loosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop - herveiling bij rouwkoop.

Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

gen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien (10) procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

Uitvoerend onroerend beslag.

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER.

Artikel 29.

Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lastheb-

ber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

WAARSCHUWING.

Artikel 30.

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

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

OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN DOOR BESLAGENEN

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

<h3><u>C. DE DEFINITIES.</u></h3>
--

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

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

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewe-

zen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / de online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt:

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

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

<u>D. VOLMACHT.</u>

/

BEVESTIGING IDENTITEIT.

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

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Recht van vijftig euro (50,00€) betaald op aangifte van door notaris Herman Wyers te Koekelberg.

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

(Volgen de handtekeningen)

VOOR GELIJKVORMIGE UITGIFTE

