

Dossierbeheerder: PT
Registratiekantoor:
Kantoor Rechtszekerheid: Brussel 1
Recht op geschriften van 100,00 €

Repertorium: 018313
Dossier :23-00-1936/001
Bijlagen: 1 – 100,00 €
Uitgifte:

OPENBARE VERKOPING OP BESLAG VIA HET ONLINE PLATFORM
WWW.BIDDIT.BE
EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

(WE LATEN WEG)

Wij, Meester David Indekeu, notaris te Brussel, benoemd bij beschikking van de beslagrechter van de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg Brussel, afdeling burgerlijke zaken, van 3 november 2023, waarvan een afschrift hierbij is gevoegd (bijlage 1), waarbij wordt gepreciseerd dat de bij voormelde beschikking van 3 november 2023 ingegane termijn is verlengd voor een nieuwe periode van zes maanden, ingaande op 3 mei 2024, bij beschikking van de beslagrechter van de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg Brussel, afdeling burgerlijke zaken, van 16 mei 2024, waarvan een afschrift hierbij is gevoegd (bijlage 2), hebben als volgt opgesteld, overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek, de verkoopsvoorwaarden volgens dewelke de online openbare verkoop zal worden uitgevoerd, overeenkomstig de artikelen 1587 en volgende van voormeld Wetboek, van het hierna beschreven onroerend goed.

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

A. Op verzoek van de beslagleggende partij:

(WE LATEN WEG)

Hierna "de verzoeker" of nog "de beslaglegger" of nog "de beslagleggende partij" genoemd.

B. de beslagene partij:

(WE LATEN WEG)

C. HISTORIEK – RAPPEL VAN DE PROCEDURE:

(WE LATEN WEG)

D. HYPOTHECAIRE TOESTAND

(WE LATEN WEG)

De goederen worden verkocht 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.

E. BERICHTEN VAN BEVEL, BESLAG, VASTSTELLING VAN NIET-BEVINDING EN VERZET (WE LATEN WEG)

F. FISCALE EN SOCIALE SITUATIE VAN DE BESLAGENE PARTIJ

(WE LATEN WEG)

DIT UITEENGEZET ZIJNDE, HEEFT ONDERGETEKENDE NOTARIS DAVID INDEKEU, TE BRUSSEL, DE VOLGENDE VERKOOPSVOORWAARDEN OPGESTELD, IN TOEPASSING VAN ARTIKEL 1582 VAN HET GERECHTELIJK WETBOEK.

De in- en overgeschreven schuldeisers evenals de beslagene worden hierna **tenminste**

een maand vóór het eerste bod bij deurwaardersexploot aangemaand om inzage te nemen van deze verkoopvoorwaarden en om de verkoopverrichtingen te volgen, tenzij zij daarvan schriftelijk ontslag geven.

Indien de verkoopvoorwaarden het voorwerp uitmaken van bezwaren, zijn deze alleen toegelaten indien zij worden aangebracht bij de ondergetekende notaris binnen de acht dagen na de aanmaning. Indien dat het geval is, wordt de verkoop opgeschort en stelt ondergetekende notaris daarvan een proces-verbaal op dat wordt voorgelegd aan de beslagrechter.

Indien er geen bezwaren worden geformuleerd over de verkoopvoorwaarden binnen voormelde termijn, zijn deze voorwaarden definitief geworden en zal er overgegaan worden tot het voeren van de publiciteit.

In overeenstemming met hetgeen hierboven werd bepaald zal de openbare verkoop plaatsvinden. Na de definitieve toewijzing zal ondergetekende notaris overgaan tot de opmaak van het proces-verbaal van rangregeling.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende hoofdstukken:

- I. Bijzondere verkoopvoorwaarden;**
- II. Algemene voorwaarden van toepassing op alle online verkopen;**
- III. Definities waarin de gebruikte termen worden gespecificeerd;**
- IV. De volmacht(en), indien opgenomen.**

I. BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN

I.1. CONTACTGEGEVENS VAN DE NOTARIS

Notaris David Indekeu

Congresstraat 11

B-1000 Brussel

T : 02/219.11.14

F : 02/219.65.51

E-Mail : petertraen@notairedavidindekeu.be

I.2. BESCHRIJVING VAN HET GOED:

STAD BRUSSEL – 11^{de} afdeling

In het handels- en opbrengstgebouw met bijgebouwen, gelegen aan de Sint-Kristoffelstraat 27, op de hoek van de Van Arteveldestraat 58, met een gevel aan de Sint-Kristoffelstraat van negen meter en aan de Van Arteveldestraat van acht meter, volgens eigendomstitel gekadastraerd sectie M nummer 1081 S, met een oppervlakte van vijfenzestig centiaren (65ca) en volgens recente kadastrale legger de dato 5 april 2024, gekadastraerd sectie M nummer 1081SP0001, met dezelfde oppervlakte van vijfenzestig centiaren (65ca) :

1) Op het gelijkvloers, de **HANDELSRUIMTE ZIJNDE “LOT 1”**, aangeduid in de donkergroene arcering gevoegd bij de basisakte verleden voor notaris Pierre-Yves Erneux, te Namen, op 3 juli 2009, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom:

de commerciële ruimte met wc-ruimte ;

- in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom: tweehonderddrie/duizendsten (203/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de grond.

Nieuw perceelsidentificatienummer: **1081SP0005**.

2) Op het ondergronds niveau, de **KELDER ZIJNDE “LOT 6”**, aangeduid in de licht

oranje arcering op voormeld plan, omfattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke kelders 2a (met watermeter en twee gasmeters) en 2b, met elk hun eigen deur.

- in mede-eigendom en gedwongen mede-eigendom: tweeëndertig/duizendsten (32/1.000sten) in de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de grond.

Nieuw perceelsidentificatienummer: **1081SP0007**.

Zoals deze goederen uitgebreider beschreven worden in de basisakte verleden door notaris Pierre-Yves Erneux, voornoemd, op 3 juli 2009, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor van Brussel, op 16 juli daarna, onder referentie 48-T-16/07/2009-04582.

Hierna het "goed" genoemd.

I.3. EIGENDOMSOPSPRONG

(WE LATEN WEG)

I.4. INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **honderd vijftientig duizend euro (€ 185.000,00)**.

I.5. MINIMUMBOD

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

I.6. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 2 september 2024 om dertien uur (13u00).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 10 september 2024 om dertien uur (13u00), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

I.7 DAG EN UUR ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL 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 David Indekeu, te Brussel, Congresstraat 11, op vrijdag 13 september 2024 om vijftien uur (15u00).

Toetreding - aanvaarding

De beslagene, de verzoeker, evenals de toewijzeling/koper, evenals elke andere tussenkomende of verschijnende partij, worden geacht van rechtswege in te stemmen met alle clausules en voorwaarden van onderhavig lastenkohier, alsook van het proces-verbaal van toewijzing.

I.8. BEZOEKEN

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

- op dinsdagen **27 augustus, 3 september** en **10 september**, telkens van **10 tot 12 uur**;

- op donderdagen **22 augustus, 29 augustus** en **5 september**, telkens van **15 tot 17 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.

Onverminderd de bepalingen van artikel 1498 is in geval van afwezigheid of verzet van de beslagene of de handelshuurder van het in beslag genomen goed, de aangestelde notaris gemachtigd om, op kosten van de beslagene, zich toegang te verschaffen tot de in beslag genomen onroerende goederen, zo nodig met behulp van de openbare macht, eventueel bijgestaan door een slotenmaker, teneinde de naleving van de verkoopvoorwaarden te verzekeren of om belanghebbenden in de gelegenheid te stellen het pand te bezichtigen.

De handelshuurder wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de dagen en uren van het bezoek die in de verkoopvoorwaarden zijn vermeld.

Indien de tegenwerking gebeurt door de handelshuurder van het in beslag genomen goed, is de beslagene gemachtigd om zijn kosten op hem te verhalen.

De bezoeken vinden plaats op eigen risico van de belanghebbenden, tot volledige ontlasting van de notaris.

PUBLICITEIT

Publiciteit voorafgaandelijk aan de verkoop wordt gemaakt in overeenstemming met het “Pack light”-pakket, maar ook via de website www.biddit.be, en door middel van een paneel aan de voorzijde van het goed, gedurende de drie weken voorafgaand aan het einde van de biedingen, in overeenstemming met de gebruiken in casu.

De voorafgaandelijke publiciteit gebeurt via:

- standaard IPL-publicatie;
- publicatie Immoweb XL ;
- Immovlan online publicatie;
- biddit aanvullende publicatie;
- gepersonaliseerde A4-affiches;
- 2D plan;
- 360° bezoek.

Alles in overeenstemming met de gebruiken in de Stad Brussel.

I.9. EIGENDOMSOVERDRACHT

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

I.10. GENOT – GEBRUIK

Uit de documenten in ons bezit en uit een bezoek aan het pand blijkt dat het voorbeschreven goed momenteel wordt verhuurd krachtens een op 19 juni 2024 geregistreerde handelshuurovereenkomst getekend de dato 1 mei 2023, aan de Besloten Vennootschap JON’S CAFE, Van Arteveldestraat 58 te 1000 Brussel, voor een periode van negen jaar, startend op 1 mei 2023 om te eindigen op 30 april 2032, voor een maandelijks, te indexeren (basisindex maand april 2023) basishuur van 2.500,00 €, te betalen op voorhand en via domiciliëring, handelshuur gewaarborgd door een huurwaarborg van drie maanden handelshuur (7.500,00 €).

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

De 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 handelshuur- 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 handelshuur- 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.

I.11. VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

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

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

VOORKOOPRECHT IN HET KADER VAN DE HANDELSHUUR

De handelshuurder beschikt over een voorkooprecht krachtens de voormelde handelshuurovereenkomst.

De handelshuurder wordt aangeschreven minstens een maand voor het eerste bod, en verkrijgt alle informatie omtrent de openbare verkoping.

In voorkomend geval zal de handelshuurder z'n voorkooprecht kunnen uitoefenen na het laatste bod en voor de toewijzing, volgens de ter zake geldende wettelijke en conventionele bepalingen.

I.12. STAAT VAN HET GOED – GEBREKEN

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.

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

I.13. 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.

I.14. GEMEENHEDEN

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

I.15. 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 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 voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

I.16. 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.

I.17. 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.

I.18. MEDE-EIGENDOM

Statuten van het gebouw

Het goed is als deel van een appartementsgebouw onderworpen aan het bijzonder stelsel van de gedwongen mede-eigendom van gebouwen, voorzien in de artikels 3.84 tot en met 3.100 van het Burgerlijk Wetboek.

De basisakte en het reglement van mede-eigendom die samen de statuten van het gebouw vormen, werden vastgelegd in de basisakte verleden door notaris Pierre-Yves Erneux, voornoemd, op 3 juli 2009, overgeschreven op het Eerste Hypotheekkantoor van Brussel, op 16 juli daarna, onder referentie 48-T-16/07/2009-04582.

De koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van voormelde statuten. Partijen bevestigen dat de voormelde basisakte samen met onderhavige akte een geheel vormen om als authentieke akte te gelden.

De kopende partij wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de beslagene voortvloeiende uit voormelde akten, reglementen alsook uit de beslissingen van de algemene vergadering van eigenaars en hij verbindt zich ertoe deze na te leven en op te leggen aan zijn rechtsopvolgers.

Gemeenschappelijke lasten, kosten en provisies

1. Gewone lasten

- De koper zal, vanaf het ogenblik dat hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, bijdragen in de gewone gemeenschappelijke lasten van het gebouw.

- De door de verkoper betaalde voorschotten voor de periodieke uitgaven (werkkapitaal) die betrekking hebben op de periode na de ingenottreding door de koper, zullen door de vereniging van mede-eigenaars aan de verkoper worden terugbetaald. De afrekening wordt, in principe, door de syndicus opgesteld.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

Buitengewone lasten:

- De kopende partij verklaart alle documenten overeenkomstig artikel 3.94, eerste paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, ontvangen te hebben.

- Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf 4e lid, van het Burgerlijk Wetboek draagt de koper:

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

2) de bedragen vermeld in de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor heden, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

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

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

3. Eigendom van het reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper/beslagene in het reservekapitaal van het onroerend goed eigendom blijft van de vereniging van mede-eigenaars. Dit aandeel maakt niet het voorwerp uit van enige afrekening tussen partijen.

Inlichtingen

Syndicus van het gebouw is IMMO JHL, Konkelstraat 89 bus 9 te 1150 Brussel.

Overeenkomstig de wet heeft notaris David Indekeu per mail de dato 7 april 2024 de syndicus aangeschreven. De Syndicus heeft geantwoord bij brief de dato 22 april 2024.

I.19. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

I.19.1. Stedenbouwkundige voorschriften - Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

Het goed wordt verkocht zonder enige waarborg met betrekking tot constructies die mogelijk werden opgericht door vorige eigenaars in strijd met de verordeningen en regels van de Gemeente, de dienst stedenbouw of enige andere bevoegde instantie.

Aangezien voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning of attest werd afgeleverd, gaat de verkoper geen enkele verbintenis aan met betrekking tot de

mogelijkheid om een gebouw op te richten op het goed, om er een vaste of mobiele installatie op te plaatsen, of om enige andere handeling te stellen die bij wet, ordonnantie of decreet onderworpen is aan een voorafgaande toestemming of vergunning.

Geen enkele van de handelingen en werken bedoeld in artikel 98, §1 van het BWRO mag worden uitgevoerd zolang deze voorafgaande toelating of vergunning niet werd verkregen.

De instrumenterende notaris heeft de Stad Brussel verzocht om de stedenbouwkundige inlichtingen bedoeld in artikel 275 van het BWRO, die van toepassing zijn op het goed, af te leveren.

In haar antwoord van 8 mei 2024 heeft de Stad Brussel het volgende meegedeeld:

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

1°) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

- Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (**GBP**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001 en gewijzigd bij besluiten van 20 maart 2008, 16 juli 2010, 22 december 2010 en 2 mei 2013:

- **In een typisch woongebied** (zie eveneens de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten*)

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

- **Langs een structurerende ruimte** (kant Arteveldestraat)

- **In een lint voor handelskernen**

- ~~In de perimeter van het richtplan van aanleg (RPA) genaamd ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;~~

- ~~In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. ..., goedgekeurd op ...;~~

- ~~In de perimeter van verkavelingsvergunning (VV) nr. ..., afgeleverd op ...;~~

De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>.

De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

2°) Wat de voorwaarden betreft waaraan de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning of attest moet voldoen:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

- De voorschriften van het voormelde **GBP**;

* Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (**KaTKO**) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <https://casba.urban.brussels/?lg=nl>;

- ~~De voorschriften van het voormelde RPA;~~

- ~~De voorschriften van het voormelde BBP, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;~~

- ~~De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (VV);~~

- De voorschriften van de **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)**, goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;

- ~~De voorschriften van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV) ..., goedgekeurd door ... op ...;~~

- De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** op de ontspanningsspelen en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993;

- De voorschriften van de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV)** op de reclameinrichtingen, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 22/12/1994;

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

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

De perimeter van de BBP's, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website www.brugis.be, de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

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

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

4°) Wat het bestaan van een voorkeuperimeter betreft:

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

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

- ~~Hot goed is ingeschreven op de bewaarlijst bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~Hot goed is beschermd door besluit van ...;~~
- ~~Voor het goed loopt een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst / bescherming die opgestart is bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~Hot goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, geholen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst;~~
- ~~Hot goed maakt deel uit van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ...;~~
- ~~De Regering heeft op het goed in kwestie artikel 222, § 6, tweede en derde lid van het BWRO toegepast: voorwaarden opgelegd naar aanleiding van een beslissing van de Regering om de beschermingsprocedure voor het goed in kwestie niet in te stellen / het goed niet te beschermen;~~
 Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

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

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

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

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat:

• **Voor de weg (Arteveldestraat) waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 23/06/1877;**

• Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van ...;

• Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd door de Gemeenteraad op ...;

• **Voor de weg (Sint-Kristoffelsstraat) waaraan het goed zich bevindt, is er geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit bij besluit van de Regering of door de Gemeenteraad. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente;**

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

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

Gelieve U voor alle bijkomende inlichtingen te wenden tot URB.Topo@brucity.be.

8°) Andere inlichtingen :

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

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

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

• Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de **bodemtoestand** op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: <https://leefmilieu.brussels/>;

• Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor **het vervoer van gasachtige producten** op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;

• Het goed bevindt zich in een **ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie**;

• Het goed bevindt zich in de perimeteer van de **zone voor stedelijke herwaardering**;

• Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);

• Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;

• Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua;

B. OP GROND VAN DE ADMINISTRATIEVE ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED

EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

1°) Wat de toelatingen, vergunningen en attesten betreft:

- De volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

Nihil

- **Volgende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning werden ingediend:**

Dossiernummer	Voorwerp	Beslissing	Datum
TP 23487	Augmenter la saillie des seuils des fenêtres	Afgeleverd	16/05/1879
TP 23434	Construire une maison sur le terrain l'angle des rues Van Artevelde et Saint-Christophe	Afgeleverd	23/05/1879
TP 106402 V20/1995 04/AFD/106070-01	Transformer et rénover l'immeuble à usage commercial et résidentiel	Afgeleverd	20/08/1996
TP 114068 V69/2009 04/VFM/284815	Remplacer 3 lucarnes prévues en toiture par des vélux de 134 x 98 cm et réunir les 2 appartements duplex des 3 ^{ème} et 4 ^{ème} étages en un seul appartement duplex	Afgeleverd	08/04/2010
TP 113737 V11/2010 04/AFD/286383 04/GOU/384156	Utiliser le rez-de-chaussée commerciale en snack (déjà réalisée)	Geweigerd	01/12/2010
	Afgeleverd volgend op een beroep	15/11/2012	
V630/2021	Changer l'utilisation d'un snack à un café ; construire une mezzanine et modifier la devanture (mise en conformité)	Afgeleverd	22/03/2024

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

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

Deze stedenbouwkundige vergunningen laten toe:	Locatie	Bestemming	Aantal	Commentaar
Benaming				
Hoofdgebouw opslagruimten	Ondergronds		1	technisch lokaal
opslagruimten toebehorend aan de handelszaak				
Gelijkvloers / mezzanine	Handelszaken		1	café
1 ^{ste} t.e.m. 2 ^{de} verdieping	Woningen		1	éénkamerappartement p verdieping
3 ^{de} / 4 ^{de} verdieping (zolderverdieping)				

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- **Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (BR/055/14, notitienummer van het parket en nr. NOVA) op 30/04/2014, die verband houdt met:**

« L'extraction de la hotte de cuisine n'est pas conforme au permis d'urbanisme délivré le 15 novembre 2012: elle débouche dans la vitrine du côté de la rue Saint-Christophe, et pas en toiture comme indiqué sur les plans. »;

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

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

~~o Het onderzoek van de beroepsprocedure loopt sinds ...;~~

~~• Naar aanleiding van de overtreding(en) is een administratieve geldboeteprocédure ingesteld sinds~~

~~..., o Er loopt een voorafgaande poging tot minnelijke schikking die eindigt op ...,~~

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

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

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

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

~~...;~~

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

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

Gelieve U voor alle bijkomende inlichtingen te wenden tot de CEL CONTROLE : urb.control@brucity.be...

De toewijzing, naar behoren geïnformeerd over de stedenbouwkundige situatie van het goed, zal met kennis van zaken overgaan tot de verwerving van het goed in zijn huidige staat, met inbegrip van het huidige gebruik, met al zijn eventuele (stedenbouwkundige) inbreuken, al dan niet vastgesteld, zonder enig verhaal tegen de verkoper ter zake, en dit door van de inbreuken z'n persoonlijke zaak te maken, alsook van de mogelijke gevolgen.

In het bijzonder wordt hier verwezen naar de inbreuk vermeld in de hierboven aangehaalde stedenbouwkundige inlichtingen:

« ...Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (BR/055/14, notitienummer van het parket en nr. NOVA) op 30/04/2014, die verband houdt met:

L'extraction de la hotte de cuisine n'est pas conforme au permis d'urbanisme délivré le 15 novembre 2012: elle débouche dans la vitrine du côté de la rue Saint-Christophe, et pas en toiture comme indiqué sur les plans... »

De toewijzing wordt gewezen op het feit dat het handhaven van eventuele stedenbouwkundige inbreuken ook een inbreuk vormt op de wettelijke bepalingen inzake stedenbouw.

I.19.2. BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

Niet van toepassing.

I.19.3. BEHEER VAN VERONTREINIGDE BODEMS

BIM - Ordonnantie betreffende het beheer van vervuilde bodems van 05 maart 2009

De partijen worden ingelicht nopens de verplichtingen opgelegd door de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems. De toewijzing wordt hierbij geïnformeerd over de inhoud van het bodemattest dat op 9 april 2024 door Leefmilieu Brussel werd afgeleverd en dat gedetailleerde informatie bevat over de bodeminventaris met betrekking tot het perceel van het verkochte goed.

"CATEGORIE - GEEN - Het perceel is momenteel niet opgenomen in de bodeminventaris".

I.19.4. OVERSTROMINGSGEBIEDEN

Uit de raadpleging van de overstromingskaart van Leefmilieu Brussel op datum van 9 juni 2024, dat het goed:

- zich bevindt in een gebied met een kleine kans op overstroming.

I.19.5. STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat er zich in het goed geen stookolietank bevindt. De verwarming gebeurt centraal en op gas.

I.19.6. VOORKOOPRECHT

Uit de opzoeking op de BruGIS-site blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in een zone dat onderworpen is aan het recht van voorkoop zoals bedoeld in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

I.19.7. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart dat hij aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 geen werken heeft uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

De verkoper verklaart dat hij aan het verkochte goed sinds 1 mei 2001 werken heeft uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

De toewijzing wordt in het bezit gesteld van dit postinterventiedossier.

I.19.8. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Niet van toepassing.

I.19.9. CONTROLE VAN DE ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Niet van toepassing.

I.20. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Zoals voormeld worden de goederen verkocht 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.

I.21. 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.

I.22. 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.

I.23. 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.

I.24. FISCALE BEPALINGEN

De verkoop van het goed gebeurt onder het stelsel van de registratierechten.

I.25. OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

Er wordt geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper toegestaan. kwijt

II. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN VAN TOEPASSING OP VERKOPEN ONLINE

Toepassingsgebied

Artikel 1.

Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidit.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 www.bidit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de 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 verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6.

De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, 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 www.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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd of hernomen worden zoals aangekondigd op de website.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000,00 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

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

Instelprijs

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.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod.

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 ingentreding 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.

Iedereieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23.

Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24.

De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

De betaling kan enkel gebeuren per overschrijving op de derdenrekening van de notaris.

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

Artikel 25.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig 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 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 vijfentwintig 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 vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Artikel 25bis.

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 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 nalatighedsinteressen 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.

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

Artikel 25ter.

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

Schuldvergelijking

Artikel 26.

De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27.

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

Sancties

Artikel 28.

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

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

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

Ontbinding van de verkoop:

De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de

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

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

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

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

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

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30.

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

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

OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN DOOR DE BESLAGENE PARTIJ

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.

III. DE DEFINITIES

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

- De *toewijzing*: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op *biddit.be* en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- *Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt*: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De *notaris*: de notaris die de verkoop leidt.
- De *werkdag*: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De *zitting*: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

IV. VOLMACHT

/

Bevestiging identiteit.

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)

Het recht op geschriften bedraagt honderd euro (100,00 €), betaald op aangifte door notaris David Indekeu.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op kantoor te B-1000 Brussel, Congresstraat 11, op hogervermelde datum.
Door mij, notaris, getekend.