

Recht op geschrift	Federaal	50,00 €
Registratie akte	Federaal	50,00 € + 100,00 €

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP  
BIDDIT.BE**

D: [...]

Rep:[...]

Op VIERENTWINTIG SEPTEMBER TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG ga ik, Meester **Sabine VAN DE MOSSELAER**, notaris te Anderlecht (eerste kanton), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op uitvoerend beslag op biddit.be van het hierna beschreven onroerend [...]:

[...]

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

[...]

**VERKOOPSVOORWAARDEN**

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;

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notaris Sabine Van de Mosselaer

Barastraat 45

1070 Anderlecht

Email: [not@notamos.be](mailto:not@notamos.be)

Tel : 02/521.92.30

**Beschrijving van het goed**

**GEMEENTE ANDERLECHT, vijfde afdeling - 21305**

In een onroerend complex genaamd "L'Ancienne Ecole Vétérinaire de Cureghem", gelegen aan de **Veeartsenstraat 41-47** en aan de achterkant grenzend aan de Dokter Kubornstraat, op een terrein gekadastreerd volgens titel sectie C, nummer 326/H/2/deel voor een oppervlakte van drie hectaren achttien aren veertien centiares (3ha 18a 14ca) omvattende een geheel van loten genaamd "1. 1 ", " 1.2 ", " 1.3 ", " 1.4 ", " 1.5 ", " 1.6 ", " 1.7 ", " 1.8 ", " 1.9 ", " 1.10 ", " 1.11 ", " 1.12 ", " 1.13 ", " 1.14 ", " 1. 16 ", " 1.17 " en " 1.18 ", voor een totale oppervlakte volgens de hierna vermelde meting van 3 ha18 a14 ca, en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer **0326Y2P0001** voor dezelfde oppervlakte,

Zoals deze verschillende loten beschreven en aangeduid zijn in verschillende kleuren en aangeduid met gele rand op het verdelingsplan nummer "1.d" opgesteld op 22 maart 2004 door de besloten vennootschap "Bureau d'Etudes Degraux", te Ukkel (1180 Brussel), Verrewinkelstraat nummer 5b, vertegenwoordigd door de heer Degraux, landmeter-expert, welk plan gehecht bleef aan de hierna vermelde basisakte verleden voor notaris Langhendries, te Ukkel op 23 april 2004:

**In het lot genaamd "lot 1.11"**, aangeduid in het oranje op voormeld plan, omvattende:

- in privatieve en exclusieve eigendom: de grond met een oppervlakte van 13a 84ca volgens hierna vermelde opmeting, omvattende de "**gebouwen 12 en 13**" genaamd "**ANATOMIE**" en alle andere constructies die daarop opgericht werden of opgericht zullen worden;

- in onverdeelde en gedwongen eigendom: duizend vijfhonderd vierendertig/vijftienduizend zeventhonderdenachtigste (1.534/15.708ste) in de gemeenschappelijke delen:

**LOT VIJF, zijnde een loft genaamd "LOGEMENT 5 (vrije vertaling: LOGIE 5)",** gelegen op het gelijkvloers van het gebouw **Veeartsenstraat 45/47**, aan de rechter voorzijde gezien vanaf de voorgevel, met de ingang via de gemeenschappelijke hal aan de rechterzijde, (in het lichtpaars aangeduid op het plan gehecht aan de hierna vermelde akte verleden voor notaris Langhendries op 14 december 2005), omvattende volgens titel:

- in **privatieve en exclusieve eigendom**: de ingang van de loft welke toegankelijk is via de gemeenschappelijke hal aan de rechterzijde en gevende op een onafgewerkte ruimte die op het niveau van het gelijkvloers afgewerkt moet worden en op de benedenverdieping **kelder nummer 5**.

- in **onverdeelde en gedwongen eigendom**: negenennegentig/duizend vierhonderd negenentachtigsten (99/1.489sten) in de gemeenschappelijke delen.

Perceelsidentificatienummer : **0326Y2P0041** (« **LOT1.11/LOG5/C5** »).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 1.005 €

Statuten: Zoals het goed beschreven is in de statuten verleden op 23 april 2004 voor notaris Robert Langhendries, te Ukkel, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brussel 2 onder referentie 49-T-23/05/2004-05839, de wijzigende basisakte verleden op 18 augustus 2005 voor notaris Robert Langhendries, te Ukkel, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brussel 2 onder referentie 49-T-26/08/2005-10170, de statuten van het gebouw "ANATOMIE" (lot 1.11") verleden op 20 september 2005 voor notaris Robert Langhendries, te Ukkel, overgeschreven op het Hypotheekkantoor Brussel 2 op 30 september 2005 onder referentie 49-T-30/09/2005-11895 en in de wijzigende basisakte verleden op 11 april 2017 voor notaris Tanguy Le Maire, te Brussel, overgeschreven op het zelfde hypotheekkantoor op 13 april 2017 onder referentie 49-T-13/04/2017-05860.

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

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

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

#### **Oorsprong van eigendom**

[...].

#### **Hypothecaire toestand – pandregister**

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.

Het goed zal verkocht worden vrij van alle voorrechten en hypothecaire lasten, in die zin dat **het zal gezuiverd worden** van deze lasten en van alle lasten die het zouden kunnen bezwaren door middel van de opbrengst van deze verkoop, en in het bijzonder van de volgende inschrijvingen en overschrijvingen, in- en overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2:

[...]

#### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **honderd vijfenzeventig duizend euro (175.000,00 €)**.

#### **Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt duizend euro (1.000 €). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (1.000 €) 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 19 november 2024 om 13:00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 27 november 2024 om 13:00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### **Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 4 december 2024 om 14:00 uur**.

### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden

- **Woensdag 6, 13 en 20 november 2024 telkens van 14u00 tot 16u00;**
- **Zaterdag 9, 16 en 13 november 2024 telkens van 10u00 tot 12u00 .**

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

Kosten te wijten aan tegenwerking van de eigenaar of de bewoner(s) zullen rechtstreeks verhaalbaar zijn op de eigenaar.

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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.*

*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**

De verkoop zal worden aangekondigd door middel van affiches en op [www.biddit.be](http://www.biddit.be), en op de websites Immoweb, NVN en Notariële Verkopen, afhankelijk van hun publicatiedata.

### **Eigendomsoverdracht**

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

### **Genot – Gebruik**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen uiterlijk zes (6) weken nadat het proces-verbaal van toewijs ondertekend is, en op voorwaarde dat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen. De verkoper zal desgevallend zijn brandverzekering gedurende die zes (6) weken dienen aan te passen naar een brandverzekering in de hoedanigheid van gebruiker/bewoner.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of 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.

Ondergetekende notaris heeft geen informatie mogen ontvangen van de verkoper over de eventuele bewoning of bezetting van het goed. Ondergetekende notaris deelt mee, zonder enige garantie van juistheid en wetende dat hij momenteel geen toegang had tot het pand, dat het pand bewoond lijkt door derden.

Uit een opzoeking blijkt dat er op 9 september 2014 **geen geregistreerde huurovereenkomsten** gekend zijn voor het verkochte goed.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

De verkoper verklaart dat het goed met **geen enkel conventioneel** voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s).

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

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

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

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

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

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

De 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.

#### **Rommel/inboedel**

De koper wordt er door de verkoop houdende notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel, de rommel of andere roerende goederen niet inbegrepen zijn in de verkoop en dat het pand principieel leeg moet zijn.

Indien het bij deze verkochte goed niet (volledig) leeg zou zijn bij de ingenottreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel, rommel en roerende goederen op initiatief en op kosten van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verzoeker of de notaris enige vrijwaring verlenen, maar zonder dat deze bepaling afbreuk doet aan om het even welk recht van de koper tegenover de eventueel in gebreke gebleven eigenaar,

onverminderd de rechten die derden kunnen aantonen op de er zich bevindende roerende goederen.

### **Grenzen – Oppervlakte**

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt. Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

### **Gemeenheden**

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

### **Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

Uit de eigendomstitel blijkt dat, met uitzondering van deze die eventueel vermeld worden in de statuten van mede-eigendom en (wijzigende) basisakte(n), er **geen andere** bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan.

Uit de documenten heden in mijn bezit blijkt dat, buiten de klassieke bedingen voortvloeiend uit het plaatsen van het goed onder het stelsel van de mede-eigendom, de statuten van mede-eigendom geen bijzondere voorwaarden bevat die de waarde van het verkochte goed zouden kunnen verminderen of het genot ervan zouden kunnen beperken.

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 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 het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

### **Mede-eigendom**

*Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde*

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom waarvan hierboven sprake. De (wijzigende) basisakte(n), het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpeijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de

partijen die niet tegenwerpeijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94 § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

#### *Inlichtingen meegedeeld door de syndicus*

De instrumenterende notaris heeft de syndicus verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde "LOGIS-GEST" BV, geantwoord heeft bij schrijven de dato **21 maart 2024 en 14 september 2024**. De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

#### *Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen*

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

#### 1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening. Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittreedende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

#### 2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

De koper draagt het bedrag van:

1° de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan pas na die datum om betaling verzocht werd;

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

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

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

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

#### 3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

#### *Schuldvorderingen van de mede-eigendom*

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na ondertekening van het proces-verbaal van toewijs ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

#### *Kosten*

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94 paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

#### *Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars*

De verkoper wordt erop gewezen dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen. De verkoper wordt erop gewezen dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

#### *Stookolietank*

De verkoper verklaart dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, **geen** gemeenschappelijke stookolietank bevindt.

### **Administratieve bepalingen**

#### **- Stedenbouwkundige voorschriften**

##### *Algemeen*

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

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

##### *Rol van de notaris - stedenbouw*

De rol van de notaris als openbaar ambtenaar impliceert geenszins de controle van de conformiteit/regelmatigheid (met name stedenbouwkundig) van het onroerend goed waarnaar wordt verwezen, welk onderzoek buiten zijn bevoegdheid en zijn professionele en ethische plichten valt. De notaris heeft dus geen enkele verplichting of taak om bijvoorbeeld (deze opsomming is niet limitatief) het volume van het onroerend goed na te kijken, noch diens bouwkundige kenmerken, materialen, etc.

##### *Beknopte beschrijving*

Partijen verklaren ingelicht te zijn van de verplichting om een beknopte beschrijving van het verkochte te verschaffen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige inlichtingen. Deze beschrijving werd ter kennis van de koper gebracht, die dit erkent.

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 of de notaris.

##### *Bestaande toestand*

De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als **loft en kelder**, zoals blijkt uit de beknopte beschrijving waarvan hierboven sprake. Uit de stukken heden in het bezit van

ondertekende notaris blijkt 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 eventueel hieronder wordt vermeld, maakt het goed op basis van de documenten heden in het bezit van de notaris niet het voorwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige verklaring waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bedoeld in artikel 98 §1 van het BWRO te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

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

#### *Stedenbouwkundige inlichtingen*

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

Het antwoord van de gemeente Anderlecht, van **7 februari 2024** daaropvolgend, bepaalt letterlijk het volgende:

“ ...

*Meester,*

*In antwoord op uw aanvraag voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen in de **Veeartsenstraat 45 - 49, gekadastriseerd 21305C0326/00Y002**, hebben we de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkaveling zou worden ingediend.*

*Stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende het goed.*

#### **1. Wat betreft de lokalisatie:**

*Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan, van kracht sinds 29 juni 2001, ligt het goed in gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS), gebieden van gewestelijk belang, sterk gemengde gebieden, typische woongebieden.*

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van een richtplan van aanleg (RPA).*

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan.*

*Sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) op 29.06.2001, worden alle voorschriften van voorafgaande BBP's, die niet conform zijn met het GBP, impliciet ingetrokken.*

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van het verkavelingsplan.*

#### **2. Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:**

*De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO);*

*De voorschriften van het voormelde Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) – het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en, activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres:*

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

*De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) aangenomen door de Brusselse regering op 21 november 2006 of van een Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV).*

*De voorschriften van de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) en Specifieke of Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (SgemSV of GgemSV): o Specifieke Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening: “GSV\_2016”, Belgisch Staatsblad van 17/10/2019.*

*De voorschriften van het GBP, het RPA en van de GSV zijn op de stedenbouwkundige gewestelijke website beschikbaar: <http://stedenbouw.brussels>.*

*De perimeters van de BBP's en van de verkavelingsplannen zijn beschikbaar op [www.brugis.be](http://www.brugis.be). Hun inhoud is beschikbaar, op aanvraag, bij het gemeentelijke dienst stedenbouw.*

**3. Wat betreft eventuele onteigening van het goed:**

*Het goed is niet gelegen in de perimeter van een onteigeningsplan.*

**4. Wat betreft het voorkeurecht:**

*Het goed is niet gelegen in een perimeter waar het voorkeurecht van toepassing is.*

**5. Wat betreft het inschrijving van het goed op de bewaarlijst, zijn bescherming of een lopende procedure tot inschrijving of bescherming:**

*Het goed is niet ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed.*

*Als overgangsmaatregel, worden alle gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die voor 1 januari 1932 gebouwd werden beschouwd als ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).*

*Het goed is niet op de bewaarlijst ingeschreven.*

*Het pand is geclassificeerd in overeenstemming met de A.E. van 22/02/1990 Ecole Vétérinaire de Cureghem 41-47; dubbele classificatie door de A.E. van 22/02/1990:*

*-gevels en daken van de oorspronkelijke gebouwen van de Veeartsenijschool; classificatie als monument*

*-het geheel dat door deze gebouwen en het park wordt gevormd; rangschikking als site.*

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

*Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten.*

**7. Wat betreft het eventuele bestaan van een rooilijnplan:**

*Het aangepast rooilijnplan voor het goed is niet bekend tot op heden.*

**8. Andere inlichtingen:**

*Het goed is niet begrepen in een wijkcontract.*

*Het goed is niet begrepen in een stadsvernieuwingscontract.*

*Het goed ligt niet binnen de zone voor stedelijke herwaardering.*

*Sommige activiteiten en technische installaties zijn onderworpen aan milieuvergunningen.*

*Dit is het geval van olietanks, garageboxen en open parkeerplaatsen en andere industriële of ambachtelijke activiteiten. Om te controleren als het goed onderworpen is aan een milieuvergunning, gelieve de kaart van de milieuvergunning van IBGE-BIM te bekijken:*

*<http://novac-pe.irisnet.be/milieuvergunning.html>;*

*Voor meer informatie betreffende de inventaris van de potentieel verontreinigde bodems in zin van artikel 3, 15° van het ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kunnen inlichtingen verkregen worden bij Leefmilieu Brussel, Thurn & Taxis-site, Havenlaan 86C / 3000 te 1000 Brussel, of via [www.leefmilieu.brussels](http://www.leefmilieu.brussels);*

*Om te controleren of het onroerend goed bezwaard is door een erfdienstbaarheid voor een pijpleiding voor het vervoer van gasproducten, in het kader van de wet van 12 april 1965, kunnen inlichtingen verkregen worden bij Fluxys Belgium SA, Kunstenlaan 31 te 1040 Brussel;*

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een zone waarnaar verwezen in het artikel 129 van de wet van 04 april 2014 op de landverzekeringsovereenkomst;

Om inlichtingen over de overstromingsgevaar te verkrijgen, gelieve de kaart van het overstromingsgevaar in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te bekijken: [http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation\\_carte.phtml](http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml);

De kaart van de opmerkelijke bomen is beschikbaar via [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be). Bijkomende bijzondere regels zijn van toepassing in geval van vellen of snoeien/ toppen van deze bomen;

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 Hydrobru; Bijkomende stedenbouwkundige inlichtingen bestemd voor elke houder van een zakelijk recht op een onroerend goed, aan alle personen die deze houder machtigt of een mandaat geeft, evenals elke bemiddelaar die een rol speelt bij de overdracht van een onroerend goed, in aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben.

**1. Wat betreft de toelatingen, vergunningen en attesten die werden toegekend of geweigerd alsook het eventuele bestaan van verhaal dat hangend is:**

Aanvraag van toelating / vergunning / attest	Voorwerp	Beslissing en datum
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 44951-PUM	ADVIESAANVRAAG : herinrichting van het geheel van de site van de oude veeartsenschool	Afgeleverd op 15/06/2005
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 37160-PU (Regionale vergunningen 01/PFU/172693)	Installeer 4 dakramen op het hoge dak in gebouwen 12 die bekend staan als "anatomie"	Afgeleverd op 19/02/2007
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr F37161-PU	Restauratie van de achtergevels + de luifel van het gebouw genaamd "Fysiologie"	Afgeleverd op 20/12/2007.
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 48577-PUFD	Nieuwe dakramen maken	Afgeleverd op 09/04/2014.
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 47969-PUFD	2 eenheden verzamelen om een eengezinswoning te creëren	Afgeleverd op 05/03/2018

De beschrijving van de toegelaten werken en de eventuele voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest).

NB: Alleen de door het bestuur afgestempelde plannen geven de juridische toestand van het gebouw weer.

Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:

Gebouw	Profiel	Opmerking
Gebouw 45/16 "Physiologie 1"	GVL+zolder (achterkant) GVL+1+zolder (voorkant)	1 <sup>ste</sup> gebouw in het midden van de achterkant vanaf de Veeartsenstraat.
Gebouw 45/12 "Anatomie"	GVL+2+zolder	1 <sup>ste</sup> achterkantgebouw in het rechtsmidden vanaf de Veeartsenstraat.

**2. Wat betreft de bestemmingen en de wettige toepassingen van het goed in elk van de onderdelen ervan:**

Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bevat het goed de volgende bestemmingen en gebruiken, verdeeld als volgt:

Gebouw	Lokalisatie	Bestemming	Aantal	Commentaar
Gebouw 45/16 "Physiologie 1"	Ondergronds	Woningen (bijkomende gebouwen)	/	onderkant van de eengezinswoning (samensmelting duplex 01+02) 4 onderkant-duplex ; 03; 05; 06 et 07) 1 onderkant van loft (04)+ kelder en tuin
	Gelijkvloers	Woningen	10	bovenkant van eengezinswoning (fusion duplex 01+02) 4 hoog-duplex (01 + 02 ; 03 ; 05 ; 06 et 07) 1 bovenkant van loft (04) 4 appartementen (08 ; 09 ; 11 et 12)
	+1ste verdieping	Woningen	7	6 lofts (13; 14 ; 15; 16 ; 17 et 18) 1 appartement (19)
	+2de verdieping (onderdak)		4	4 lofts (20 ; 21 ; 22 et 23)
Gebouw 45/12 "Anatomie"	Ondergronds	Kelder		
	Gelijkvloers	Woningen	5	4 in duplex met ondergronds inbegrepen
	+1ste verdieping	Woningen	3	
	+2de verdieping	Woningen	2	

Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bedraagt het aantal zelfstandige wooneenheden, die regelmatig kunnen beschouwd kunnen worden **31**.

**Het onroerend goed dat te koop wordt aangeboden, is Logies 5 op de benedenverdieping + ondergrondse kelder 5 (..).**

**3. Wat betreft eventuele vaststelling van overtredingen:**

Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld voor dit goed.

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

**4. Wat betreft verdenking van inbreuk en de administratieve update van het goed:**

Er is geen verdenking van inbreuk op het goed.

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

**5. Wat betreft de administratieve-update van het goed:**

Voor zover wij weten, is er geen administratieve update van de plannen nodig.

Aanvullende opmerkingen.

**De beknopte beschrijving is geen officieel document. De gemeente mengt niet zich in de uitwerking en valideert deze niet, de inhoud ervan bindt de gemeente niet.**

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

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

**Elkeen kan op het gemeentehuis kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven stedenbouwkundige attesten of vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens de ordonnantie van 18 maart 2004 inzake toegang tot milieu-informatie en tot informatie betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.**

Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de goedgekeurde plannen, van de niet-vervallen verkavelingsvergunningen, van de rooilijnplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden. Voor het afleveren van die documenten kunnen kosten of bewijzen van eigendom (voor plannen van de stedenbouwkundige vergunningen) aangerekend worden.

..."

Naast de beschikbaarheid op de website BIDDIT, zal een kopie van het antwoord van de gemeente en de bondige beschrijving van het goed die bij deze aanvraag gevoegd werd overhandigd worden aan de koper na betaling van de prijs en kosten.

*Register van het Onroerend Erfgoed*

Een opzoeking via de website <https://monument.heritage.brussels/nl/Anderlecht/Veeartsenstraat/41/37300> leert dat de Voormalige Staatsveeartsenijschool (Veeartsenstraat 41, 43, 45-47, 49, 51) opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en beschermd is sinds 22 februari 1990:

***“TYPOLOGIE(ËN)***

***school***

***ONTWERPER(S)***

***J.-B. SEROEN – architect – 1894-1909***

***JURIDISCH STATUUT***

***Beschermd sinds 22 februari 1990***

***STIJLEN***

***Neo-Vlaamse renaissance***

***INVENTARIS(SEN)***

- ***Urgentie-inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Brusselse agglomeratie (Sint-Lukasarchief 1979)***
- ***Actualisatie van de Urgentie-Inventaris (Sint-Lukasarchief - 1993-1994)***
- ***Actualisatie van het inventarisatieproject van het Bouwkundig Erfgoed (DMS-DML - 1995-1998)***

- *Permanente actualisatie van de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (DPC-DCE)*
- *Het monumentale erfgoed van België. Anderlecht-Kuregem (Archistory - 2017-2019)*

***DIT (DEZE) GOED(EREN) BEZIT(TEN) DE VOLGENDE WAARDE(N)***

---

- Artistiek
- Esthetisch
- Historisch
- Stedenbouwkundig

...

***Beschrijving***

---

*Grote onderwijsinstelling gebouwd tussen 1894 en 1909, hoofdzakelijk in neo-Vlaamse renaissancestijl, volgens de plannen van J.-B. Seroen, hoofdarchitect der Civiele Gebouwen. ...”*

De notaris laat de koper weten dat de opname in de inventaris tot gevolg heeft dat ieder aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest, behoudens de door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vastgelegde uitzonderingen, aan bijkomend advies onderworpen wordt.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen blijkt: *“Het pand is geclassificeerd in overeenstemming met de A.E. van 22/02/1990 Ecole Vétérianie de Cureghem 41-47, dubbele classificatie door de A.E. van 22/01/1990:*

*- gevels en daken van de oorspronkelijke gebouwen van de Veerartsenijsschool; classificatie als monument*

*- het geheel dat door deze gebouwen en het park wordt gevormd; rangschikking als site”.*

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat deze klassering juridische gevolgen met zich meebrengt. Dienaangaande verwijzen we naar de artikelen 231 en volgende van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

***Verdeling - Verkaveling***

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

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

**- Milieu - Bodembeheer**

***Vergunning***

Uit de documenten en informatie heden in het bezit van de notaris, blijkt dat het goed, voorwerp van deze verkoop, bij zijn weten, niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning.

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

De partijen werden in kennis gesteld van de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 inzake het beheer en de sanering van verontreinigde bodems.

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

*- Situatie van het goed - bodemattest*

De koper erkent in kennis te zijn gesteld van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel op datum van **17 januari 2024** en waarin alle details staan van de

inventaris van de bodemtoestand met betrekking tot het perceel waarop het onroerend goed werd gebouwd waarvan de hierboven beschreven privaatieve kavel deel uitmaakt.

Dit attest schrijft het volgende voor:

**"Identification de la parcelle**

N° de parcelle	21305_C_0326_Y_002_00
Adresse(s)	Rue des Vétérinaires 49, 1070 Bruxelles
Classe de sensibilité <sup>4</sup>	Zone habitat

**Catégorie de l'état du sol et obligations**

<b>CATEGORIE</b>	<b>4</b>	<b>Parcelle polluée en cours d'étude ou de traitement</b>
<b>SOUSCATEGORIE</b>	<b>4A</b>	<b>Dans le cadre de la procédure en cours, la parcelle n'a pas encore fait l'objet d'une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée (4A).</b>

**OBLIGATIONS**

Aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels (ex. : vente) ou d'une cession de permis d'environnement vu qu'une procédure d'identification/traitement du sol de la parcelle est actuellement en cours. Attention, certaines faits générateurs (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.

**La parcelle étant polluée, un traitement est requis. Pour ce faire, tout titulaire de droits réels doit laisser libre accès au titulaire d'obligation de traitement jusqu'au terme de celui-ci.** L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1):

- la personne qui aliène les droits réels n'est pas le titulaire de l'obligation de traitement de la pollution et n'a pas de lien financier, de contrôle ou de gérance avec celui-ci; le titulaire d'obligation de traitement de la pollution pour la parcelle objet de cette attestation du sol étant l'ACP à Anderlecht

Rue des Vétérinaires, 45 (de l'ancienne école des vétérinaires de Cureghem);

- l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 5773 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;

- l'aliénation de droits réels a lieu dans une procédure d'expropriation telle que visée à l'article 13/1.

**Dans les autres cas, l'aliénation de droits réels ne peut avoir lieu que sous certaines conditions (pe. garantie financière, engagement...) qui doivent être remplies au préalable (art. 17§2 et suivants).**

Vous jugez vos démarches administratives parfois trop complexes et techniques ? Vous estimez que vous êtes peu conseillés par votre expert en pollution du sol ou votre entrepreneur en assainissement du sol ? Bruxelles Environnement a mis en place un service facilitateur sol pour vous aider et vous accompagner à comprendre et à remplir vos obligations.

Pour plus de renseignements : <http://www.environnement.brussels/facilitateursol>.

**Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol**

#### **4. Activités à risque**

*Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.*

<b>Exploitant</b>	<b>Rubrique - Activité à risque</b>	<b>Année début</b>	<b>Année fin</b>	<b>Permis d'environnement connu par BE ?</b>
MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS	DES88 - Dépôts de liquides inflammables	1964	1994	non

*Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez [le formulaire](#) qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à [Emprunts.Autorisations@environnement.brussels](mailto:Emprunts.Autorisations@environnement.brussels). En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.*

#### **Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions**

*Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.*

<b>Type étude</b>	<b>Date de l'étude</b>	<b>Date de la déclaration de conformité</b>	<b>Conclusions</b>
Reconnaissance partielle de l'état du sol (SOL/00438/2019)	18/12/2019	10/01/2020	Pas de forages nécessaires (lot 'bâtiment n°10')
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00372/2023)	22/12/2023	15/01/2024	Pollution détectée, délimitée et risques tolérables
Restrictions d'usage (SOL/00372/2023)	12/2023		excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée

#### **Validité de l'attestation du sol**

<b>Validité</b>	<b><i>La validité de la présente attestation du sol dépend de l'évolution des études ainsi que des travaux d'assainissement ou des mesures de gestion du risque et est d'un an maximum à dater de sa délivrance.</i></b>
-----------------	--

*Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.*

*De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.*

*Vous trouverez la [liste exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web. ”*

Per email gedateerd 10 april 2024 heeft Leefmilieu Brussel meegedeeld:

*“...Samengevat is het kadastraal perceel opgenomen in categorie 4, zoals vermeld op het bodemattest, wat betekent dat er een verontreiniging aanwezig is waarvoor nog een behandeling lopende is en waarvoor er dus nog verplichtingen zijn.*

*Ik voeg u in bijlage de niet technische samenvatting van de reeds uitgevoerde studie (verkennd bodemonderzoek) eind vorig jaar (goedgekeurd 15/01/2024). De locatie van de verontreiniging waarvoor nog verplichtingen zijn vindt u op pagina 5 (derde plan, boring F11). Hiervoor dient ons nog een gedetailleerd onderzoek en een risico-onderzoek bezorgd te worden en deze studies zijn ten laste van de mede-eigendom in zijn geheel.*

*De koper dient zich dus bewust te zijn dat hij deel gaat uitmaken van een mede-eigendom die nog verplichtingen heeft en hij/zij hierin dus zal moeten bijdragen (misschien is er al een fonds voorzien hiervoor door de mede-eigendom, best na te vragen).*

*Normaal gezien kan de verkoop van een perceel opgenomen in categorie 4 enkel doorgaan mits het stellen van een financiële zekerheid. Het bodemattest stelt echter uitzonderingen, waaronder voor mede-eigendommen, en vermeldt:*

*L'aliénation de droits réels peut avoir lieu indépendamment de l'avancement de ce traitement et sans conditions supplémentaires dans les cas suivants (art. 17§1): l'aliénation de droits réels concerne un lot dans une copropriété forcée telle que définie aux articles 577-3 et suivants du code civil, et soit le cédant du droit réel n'est pas le seul concerné par l'obligation de traitement, soit le lot cédé n'est pas en contact avec le sol ;*

*Aangezien de verkoper niet de enige persoon is die verantwoordelijk is voor de behandeling van de verontreiniging, maar de mede-eigendom in zijn geheel, kan de verkoop doorgaan....”*

Per email gedateerd 14 september 2024 heeft de syndicus het rapport “étude de risque” meegedeeld, dat tevens beschikbaar is op de website BIDDIT, samen met een kopie van voormeld bodemattest en van de email van 10 april 2024.

#### *Energieprestatiecertificaat*

De ondergetekende notaris verklaart tot op heden geen toegang te hebben gehad tot het goed en dus heden in de onmogelijkheid te zijn de energieprestatiecertificaat te bezitten. Het energieprestatiecertificaat zal opgesteld worden in het kader van de bezookdagen. De koper bevestigt uitdrukkelijk het goed te willen kopen ondanks het heden ontbreken van het energieprestatiecertificaat.

#### *Overstromingsgebieden*

De koper verklaart in kennis te zijn gesteld van het resultaat van de raadpleging van de inkaartbrenging van Leefmilieu Brussel op datum van 11 september 2024 dat het goed zich deels bevindt in een risicozone voor overstromingen met **kleine kans** (Kleine kans: potentieel overstromingsgebied, maar zeer uitzonderlijk: ongeveer eens in de 100 jaar);

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

De koper erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be) en [www.agiv.be/producten/klip](http://www.agiv.be/producten/klip)

#### **Overige administratieve verplichtingen**

##### *Postinterventiedossier*

De instrumenterende notaris verklaart heden niet in het bezit te zijn van een postinterventiedossier voor de privatieve delen. De eigendomstitel van de verkoper vermeldt dat er geen postinterventiedossier was.

Wat de gemeenschappelijke delen betreft, meldde de syndicus dat het postinterventiedossier ingekeken kan worden op de zetel van de syndicus.

##### *Controle van de elektrische installatie*

De koper wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI

voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Ondergetekende notaris was in de onmogelijkheid om voorafgaand aan heden de installatie te keuren in de zin van afdeling 8.4.2. van dit Reglement.

Het proces-verbaal zal opgesteld worden in het kader van de bezoekdagen. De koper bevestigt uitdrukkelijk het goed te willen kopen ondanks het heden ontbreken van dit proces-verbaal. De koper is op de hoogte van het feit dat indien de installatie niet conform is, hij deze in orde brengen binnen de termijn die op het proces-verbaal zal staan.

#### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

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

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

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

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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.

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

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

#### **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 ingentreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

#### **Opmerking inzake verklaringen**

Alle verklaringen afgelegd vanwege de verkoper worden onder voorbehoud gedaan en zullen behoudens verzet geacht worden door de verkoper zelf te zijn afgelegd.

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

## **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **Toepassingsgebied**

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

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

### **Toetreding**

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

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

### **Wijze van verkopen**

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

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

### Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

### **Biedsystemen**

#### Artikel 10.

##### Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van “manuele biedingen”), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van “automatische biedingen”).

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

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

##### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedensysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

##### Plafond (bereikt)

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

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

### **Gevolgen van een bod**

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

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

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

- de 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) 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 procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

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

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

### **Wettelijke indeplaatsstelling**

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### **Uitdrijving**

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

#### **Toewijzing aan een medeveiler**

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

#### **Sterkmaking**

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

#### **Aanwijzing van lastgever**

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

#### **Borg**

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

#### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

#### **Prijs**

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### **Kosten**

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

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

- eenentwintig komma zestig procent (21,60 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma negentig procent (19,90 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma tachtig procent (18,80 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- achttien procent (18 %), 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 honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma negentig procent (14,90 %), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- veertien komma vijfentwintig procent (14,25 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfentachtig procent (13,85 %), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 vijfenvierentig 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 vijfnegenentig procent (12,95 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma negentig procent (12,90 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfentachtig procent (12,85 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, 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 weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

### **Schuldvergelijking**

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### **Nalatigheidsinteresten**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

### **Sancties**

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in

gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Machten van de lasthebber**

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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.

### **C. DE DEFINITIES**

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

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt megedeeld 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.

**Bevestiging identiteit en burgerlijke staat**

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

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

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op mijn kantoor te Anderlecht, 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 eensluidende uitgifte**