

MASELIS & DEVRIESE
NOTAIRES ASSOCIÉS SRL
TVA BE 741.455.132
BLV. LAMBERMONT 336, 1030 BRUSSEL
TEL.: +32 - 02 - 215.14.03
E-MAIL : INFO@EPB-MASELIS.BE
WEBSITE : WWW.NOT-MASELIS.BE

Ref : EH/035299-001	Rep : 2024/4898 FED: 50 € VLABEL : / Bijlagen : / (toevoegen ter informatie : publicatie BS van benoeming lasthebber)
---------------------	--

VERKOOPSVOORWAARDEN

Op negen juli tweeduizend vierentwintig ga ik, Morgane DEVRIESE, notaris te Schaarbeek, die mijn ambt uitoefen in de vennootschap “MASELIS & DEVRIESE, geassocieerde notarissen”, met zetel te 1030 Schaarbeek, Lambermontlaan 336, met tussenkomst van notaris Michaël Van Der Linden te Hasselt, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

Hierna genoemd “de verkoper” en/of “de comparant”.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmachten.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Maselis & Devriese, gevestigd te 1030 Schaarbeek, Lambermontlaan 336, BTW BE 0741 455 132, RPR Brussel. Telefoon: 02/215.14.03 – Fax: 02/215.53.97

Email: info@not-maselis.be

Website: www.not-maselis.be

Artikel 1. Beschrijving van het goed/de goederen

LOT 1

STAD BRUSSEL – zesde afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd residentie “AMBIORIX II” gelegen op de hoek van het Ambiorixsquare en de Karel de Grotelaan 45, gekend volgens titel en recent uittreksel van de kadastrale legger sectie F, nummer 0283V6P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zeventien are negenendertig centiare (17a 39ca):

Het appartement type F2, gelegen op de tweede verdieping (hoek Karel de Grotelaan), omvattende volgens de basisakte:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

op de tweede verdieping: een hal met garderobe en kast, een woonkamer, een keuken met berging en terras, twee slaapkamers, terras, een garderobe met wastafel, een watercloset, een doucheruimte met douche en wastafel, een badkamer met watercloset.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierentwintig/tweeduizend zevenhonderd vijftigste (24/2.750^{ste}) in de gemene delen waaronder de grond.

In de kelder:

De **kelder nummer “C 68”** met haar deur.

De kelder is een afhankelijk privaatief van het appartement hiervoor beschreven en bezit op zichzelf geen aandeel in de gemene delen van het gebouw.

Gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer: 0283V6P0173

STATUTEN

Zoals de goederen staan beschreven in de basisakte verleden voor notaris Guy Wackers te Sint-Jans-Molenbeek en notaris Paul Hogenkamp te Jette op 28/01/1969, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op 21 februari daarna, boek 4736 nummer 1.

LOT 2

STAD BRUSSEL – zesde afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd **residentie “AMBIORIX II”** gelegen op de hoek van het **Ambiorixsquare en de Karel de Grotelaan 45**, gekend volgens titel en recent uittreksel van de kadastrale legger sectie f, nummer 0283V6P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zeventien are negenendertig centiare (17a 39ca):

De **garage-parking nummer “G.P 2.**, gelegen in de kelder, omvattende volgens de basisakte:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

in de kelder: de garage met nummer 2

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/tweeduizend zevenhonderd vijftigste (1/2.750^{ste}) in de gemene delen waaronder de grond.

Gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer: 0283V6P0174

STATUTEN

Zoals het goed staat beschreven in de basisakte verleden voor notaris Guy Wackers te Sint-Jans-Molenbeek en notaris Paul Hogenkamp te Jette op 28/01/1969, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op 21 februari daarna, boek 4736 nummer 1.

LOT 3

STAD BRUSSEL – zesde afdeling

In een appartementsgebouw, genaamd **residentie “AMBIORIX II”** gelegen op de hoek van het **Ambiorixsquare en de Karel de Grotelaan 45**, gekend volgens titel en recent uittreksel van de kadastrale legger sectie f, nummer 0283V6P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van zeventien are negenendertig centiare (17a 39ca):

1. Het appartement type F2, gelegen op de tweede verdieping (hoek Karel de Grotelaan), omvattende volgens de basisakte:

Op de verdieping:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

op de verdieping: een hal met garderobe en kast, een woonkamer, een keuken met berging en terras, twee slaapkamers, een terras voor deze 2 kamers, een garderobe met wastafel, een watercloset, een doucheruimte met douche en wastafel, een badkamer met watercloset.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vierentwintig/tweeduizend zevenhonderd vijftigste (24/2.750^{ste}) in de gemene delen waaronder de grond.

In de kelder:

De **kelder nummer “C 68”** met haar deur.

De kelder is een afhankelijk privaat van het appartement hiervoor beschreven en bezit op zichzelf geen aandeel in de gemene delen van het gebouw.

Gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer: 0283V6P0173

2. De **garage-parking nummer “G.P 2.**, gelegen in de kelder, omvattende volgens de basisakte:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

in de kelder: de garage met nummer 2 zonder poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: één/tweeduizend zevenhonderd vijftigste (1/2.750^{ste}) in de gemene delen waaronder de grond.

Gereserveerd individueel perceelsidentificatienummer: 0283V6P0174

STATUTEN

Zoals de goederen staan beschreven in de basisakte verleden voor notaris Guy Wackers te Sint-Jans-Molenbeek en notaris Paul Hogenkamp te Jette op 28/01/1969, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Brussel op 21 februari daarna, boek 4736 nummer 1.

LOT 1, 2 en 3 worden elk apart aangeboden via biddit.

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

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

Het globaal niet-geïndexeerd kadastraal inkomen voor het appartement met kelder en garage bedraagt duizend achthonderdzesenzestig euro (€ 1.866,00).

De comparant verklaart dat het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen dat toekomt 1) aan het appartement met kelder en 2) aan de garage ingevolge een aanvraag tot prekadastratie op heden nog niet werd vastgesteld.

Artikel 2. Eigendomsoorsprong met betrekking tot LOT 1, LOT 2 en LOT 3

Artikel 3. Instelprijs

De instelprijs voor het LOT 1 bedraagt HONDERDNEGENTIGDUIZEND EURO (€ 190.000,00).

De instelprijs voor het LOT 2 bedraagt VIJFTIENDUIZEND EURO (€ 15.000,00).

De instelprijs voor het LOT 3 bedraagt TWEEHONDERDENTIENDUIZEND EURO (€ 210.000,00)

Artikel 4. Minimumbod

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

Voor alle informatie betreffende de procedure van openbare verkoop, kan contact opgenomen worden met het kantoor van ondergetekende notaris via e-mail (info@not-maselis.be) of via telefoon (02/215.14.03), elke werkdag van 8u30 tot 12u30 en van 14u00 tot 17u00.

Artikel 5. Aanvang en sluiting van de biedingen

Voor het LOT 1:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 24 september 2024 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 2 oktober 2024 om 14 uur, onder voorbehoud van

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

Voor het LOT 2:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 24 september 2024 om 15 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 2 oktober 2024 om 15 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Voor het LOT 3:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 24 september 2024 om 16 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 2 oktober 2024 om 16 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Artikel 6. 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 9 oktober 2024 om 10u00 uur.

Artikel 7. Bezoeken

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

- zaterdag van 14u tot 16 uur, en dit zaterdag 14 september 2024 en zaterdag 21 september 2024;
- en woensdag van 14u tot 16 uur, en dit op woensdag 11 september 2024 en woensdag 18 september 2024.

De LOTEN 1, 2 en 3 zullen samen worden bezichtigd.

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

Artikel 8. Bekendmaking

De verkoop zal aangekondigd worden door inlassing op de volgende websites: www.immoweb.be, www.not-maselis.be, www.notaris.be, www.biddit.be en door publicatie van een advertentie in De Streekkrant.

Artikel 9. Eigendomsoverdracht

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

Artikel 10. Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat voormelde loten momenteel **vrij zijn van genot**.

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

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

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

Artikel 11. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

Artikel 12. 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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Artikel 13. Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Artikel 14. Gemeenheden

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

Artikel 15. Erfdiensbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als de verkoper verklaart geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden, behoudens deze eventueel vermeld in voormelde basisakte (zowel voor LOT 1, als LOT 2, als LOT 3).

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in deze 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.

De verkoper verklaart dat volgens zijn weten, buiten de klassieke bedingen voortvloeiend uit het stelsel van de mede-eigendom, de statuutakte geen bijzondere voorwaarden bevat die de waarde van het verkochte goed zouden kunnen verminderen of het genot ervan zouden kunnen beperken.

Artikel 16. Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de koper afstand doet van die eventuele schadevergoeding of indien de verkoper voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Artikel 17. Vorderingen tot vrijwaring

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

De verkoper werd eigenaar van voormeld onroerend goed in het kader van een nalatenschap.

De verkoper heeft geen weet van de al dan niet uitvoering van werken die onder de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten zouden vallen en kan dus geen informatie geven over het al dan niet van toepassing zijn van de tienjarige aansprakelijkheid.

De verkoper verklaart dat hij zelf aan het goed geen werken heeft uitgevoerd waarvoor een vergunning vereist is die na 1 juli 2018 werd afgeleverd. De verkoper heeft geen weet dat de vorige eigenaar werken zou hebben uitgevoerd waarvoor een vergunning vereist is die na 1 juli 2018 werd afgeleverd.

Artikel 18. Mede-eigendom

Zowel LOT 1, als LOT 2 en ook LOT 3 maken deel uit van een gebouw dat beheerst wordt door statuten van mede-eigendom. De statuten met betrekking tot deze goederen, omvattende basisakte en reglement van mede-eigendom, werden verleden voor notaris Guy Wackers te Sint-Jans-Molenbeek en notaris Jean-Paul Hogenkamp te Jette, op 28 januari 1969.

De statuutakte, het reglement van mede-eigendom en in voorkomend geval, het reglement van inwendige orde evenals de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

De koper kan kennis nemen van deze documenten op het kantoor van notarissen Maselis & Devriese (ter plaatse, per post of per mail) of via de publicatie op biddeit.

Indien de koper geen kennis heeft genomen van deze documenten, verklaart hij af te zien van elk verhaal tegen de verkoper uit hoofde van de verplichtingen die hij heeft uit voornoemde verordeningen en beslissingen, zonder afbreuk te doen met betrekking hetgeen hierna vermeld wordt met betrekking tot de bijdrage in de buitengewone lasten.

18.1 Inlichtingen door de syndicus

De notaris van de verkoper ontving op 16/04/2024 een bericht van de syndicus. Dat bericht bevatte:

- het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal;
- het bedrag van de eventuele achterstallen die de verkoper nog moest betalen, inbegrepen de kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering en de kosten voor de mededeling van de vereiste informatie door de syndicus;
- de situatie rond de oproepen tot kapitaalbreng voor het reservekapitaal. Het gaat om de kapitaalbreng waartoe de algemene vergadering van mede-eigenaars heeft besloten vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht;
- het overzicht van de gerechtelijke procedures die lopen over de mede-eigendom, als die er zijn;
- de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige 3 jaar;
- de periodieke afrekeningen van de lasten van het vorige jaar;
- een afschrift van de laatste balans die door de algemene vergadering van mede-eigenaars werd goedgekeurd.
- het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

- de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;
- de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

De koper kan kennis nemen van deze documenten op het kantoor van notarissen Maselis & Devriese (ter plaatse, per post of per mail) of via de publicatie op biddit.

18.2 Gemeenschappelijke lasten – reservefonds - geschillen

a) Gewone lasten

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag van ingenottreding van de gemeenschappelijke delen, pro rata temporis, 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 uittrede mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

b) Buitengewone lasten en provisie voor het reservefonds

- Buitengewone lasten:

1. Overeenkomstig artikel 3.94 §2 van het Burgerlijk Wetboek draagt de koper:

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

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

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

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

De bedragen sub 1. tot 4. worden gedragen door de koper.

2. De overige lasten worden dragen door de verkoper.

c) Reservefonds

Partijen verklaren ingelicht te zijn dat het aandeel van de verkoper in het reservefonds van het gebouw aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal niet het voorwerp uitmaken van een afrekening tussen de partijen.

d) Schuldvordering van de mede-eigendom

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

e) Algemene inlichtingen

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94 §1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

f) Voorrecht van de vereniging van de mede-eigenaars

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

19. Administratieve bepalingen

19.1 Stedenbouw (LOT 1, LOT 2 en LOT 3)

19.1.1 Algemene bepalingen

De notaris wijst de koper erop dat hij de mogelijkheid heeft om, voorafgaandelijk aan zijn bieding op BIDDIT, persoonlijk alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed en zijn omgeving.

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.

19.1.2 Inlichtingen

Overeenkomstig de artikelen 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft de instrumenterende notaris aan de stad Brussel 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 stad Brussel van 11/06/2024 bepaalt letterlijk het volgende:

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

1°) Wat de bestemming betreft:

Het goed bevindt zich:

- Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001 en gewijzigd bij besluiten van 20 maart 2008, 16 juli 2010, 22 december 2010 en 2 mei 2013:
 - in een woongebied met residentieel karakter (zie eveneens de kaart van de toelaatbare kantooroppervlakten*)
 - in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
 - langsheen een structurerende ruimte

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

- In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) "Archimedes" (nr. 06-01) goedgekeurd bij besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 16/06/2011;

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

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

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

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

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- De voorschriften van het voormelde GBP;
 - * Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <https://casba.urban.brussels/?lg=nl>;
- ~~• De voorschriften van het voormelde RPA;~~
- De voorschriften van het voormelde BBP, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;
- ~~• De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (VV);~~
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;
- ~~• De voorschriften van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GGSV) ..., goedgekeurd door ... op ...;~~
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) op de ontspanningsspelen en de charmespektakels, goedgekeurd bij het besluit van de Executieve van 29/04/1993;
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) op de reclameinrichtingen, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 22/12/1994;
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) voor het plaatsen in openlucht van hertz-, parabolische-of ontvangstantennes voor radio en televisie, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 05/03/1998;
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) voor de afscherming van uitstralramen van handelszaken, goedgekeurd bij besluit van de Regering van 23/03/2000;
- De voorschriften van de algemene bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark, goedgekeurd bij het besluit van de Executive van 27/02/1992 en in het Belgisch Staatsblad verschenen op 29/04/2008;
- ~~• Het goed bevindt zich in de perimeter van gewestelijk belang, bestemd voor het project van gewestelijk belang ..., goedgekeurd door de Regering op ...;~~
- De voorschriften van het bouwreglement van de Stad Brussel;
- De voorschriften van het reglement op de trottoirs van 20/12/1963;
- De gemeentelijke reglement betreffende nachtwinkels en private bureaus voor telecommunicatie (Gemeenteraad van 24/09/2007);

- De aanbevelingen betreffende de indeling van een eengezinswoning (Gemeenteraad van 09/10/2008);
- De aanbevelingen betreffende de huisvestingen voor studenten (College van 17/06/2021);
- De aanbevelingen betreffende de colivingwoning (College van 17/06/2021);
- De aanbevelingen betreffende het toeristische logies (besluit van de Regering van 24/03/2016);

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

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

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

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

4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimeter betreft:

- Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in de voorkeeperimeter betreffende goedgekeurd bij regeringsbesluit van;

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

- Het goed is ingeschreven op de bewaarlijst bij regeringsbesluit van;
- Het goed is beschermd door besluit van;
- Voor het goed loopt een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst / bescherming die opgestart is bij regeringsbesluit van;
- Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst;
- Het goed maakt deel uit van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO;
- De Regering heeft op het goed in kwestie artikel 222, § 8, tweede en derde lid van het BWRO toegepast: voorwaarden opgelegd naar aanleiding van een beslissing van de Regering om de beschermingsprocedure voor het goed in kwestie niet in te stellen / het goed niet te beschermen;

Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

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

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

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

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat:

- Voor de wegen waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 20/12/1875;
- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van;
- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan goedgekeurd door de Gemeenteraad op;
- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit bij besluit van de Regering of door de Gemeenteraad. De grenzen moeten indien nodig gecontroleerd worden door een afbakeningsplan voor te leggen aan de landmeter van de gemeente;
- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is er een rooilijnplan vastgesteld door het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. goedgekeurd door ... op;
- Het goed is niet gelegen langs een weg;

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

8°) Andere inlichtingen:

- ~~— Het goed is opgenomen in het wijkcontract —;~~
- ~~— Het goed is opgenomen in het stadsvernieuwingscontract —;~~
- ~~— Het goed bevindt zich in de nabijheid (in een straal van 60m) van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud (natuurreservaat, bosreservaat of Natura-2000 gebied);~~
- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de **bodemtoestand** op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: <https://leefmilieu.brussels/>;
- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdiensbaarheid voor leidingen voor **het vervoer van gasachtige producten** op grond van de wet van 12 april 1985, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;
- ~~— Het goed bevindt zich in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie;~~
- Het goed bevindt zich in de perimeteer van de **zone voor stedelijke herwaardering**;
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, woonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGH;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua.

B. OP GROND VAN DE ADMINISTRatieve ELEMENTEN IN ONS BEZIT VOLGEN HIERONDER DE BIJKOMENDE STEDENBOUWKUNDIGE INLICHTINGEN BESTEMD VOOR DE HOUDER VAN EEN ZAKELIJK RECHT DIE VAN PLAN IS HET ONROEREND GOED WAAROP DAT RECHT BETREKKING HEEFT, TE VERKOPEN OF VOOR LANGER DAN NEGEN JAAR TE VERHUREN OF DIE OP DAT GOED EEN ERFPACHT- OF OPSTALRECHT WIL VESTIGEN, OF VOOR DE PERSOON DIE DE HOUDER DAARVOOR EEN MANDAAT GEEFT:

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

- De volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

Dossiernummer	Toegelaten inrichtingen	Beslissing	Datum	Geldigheid
A673/2017	Parking couvert (59 emplacements)	Afgeleverd	29/05/2018	17/07/2033
A095/2000	Transformateur statique	Afgeleverd	19/06/2000	

- Volgende aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning werden ingediend:

Dossiernummer	Voorwerp	Beslissing	Datum
TP 6633	Construction de deux maisons	Afgeleverd	29/09/1893
TP 84349	Construire un immeuble à appartements	Afgeleverd	26/03/1968
TP 85963	Construire un immeuble de 10 étages et 1 étage technique	Afgeleverd	07/01/1969
C84/2011	Réaménager un appartement, changer un châssis en bois, agrandir une baie (allège) et ajouter une fenêtre en façade arrière au 9 ^{ème} étage d'un immeuble de logement	Afgeleverd (niet uitgevoerd)	05/09/2012
		Weigering van verlenging	04/09/2014
A705/2021	Remplacer des châssis en bois par des châssis en PVC	Geklasseerd zonder gevolg	28/02/2022
A3185/2022	Remplacer un châssis en bois par du PVC, situé au 9 ^{ème} étage, appartement E dans un immeuble (mise en conformité)	Geklasseerd zonder gevolg	14/08/2023

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

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

Deze stedenbouwkundige vergunning laat toe:

Benaming	Locatie	Bestemming	Aantal	Commentaar
Hoofdgebouw	Ondergronds			opslagruimten
				gemeenschappelijke lokalen
				parkeerplaatsen
	Gelijkvloers	Woningen	3	
		Uitrusting	1	medisch praktijk
				managementlokalen en kantoren
				opslagruimten
				parkeerplaatsen
	Tussenverdieping	Woningen	4	studio's
		Woningen	2	éénkamerappartementen
		Woningen	3	tweekamerappartementen
		Woningen	3	driekamerappartementen
	1 ^{ste} t.e.m. 8 ^{ste} verdieping	Woningen	3	studio's per verdieping
		Woningen	1	éénkamerappartement per verdieping
		Woningen	6	tweekamerappartementen per verdieping
		Woningen	2	driekamerappartementen per verdieping
	9 ^{de} verdieping	Woningen	2	studio's
		Woningen	1	éénkamerappartement
		Woningen	7	tweekamerappartementen
		Woningen	1	driekamerappartement
10 ^{de} verdieping	Woningen	1	studio	
	Woningen	3	éénkamerappartementen	
	Woningen	5	tweekamerappartementen	
	Woningen	1	driekamerappartement	
Technische verdieping	Woningen	3	studio's	
	Woningen	1	éénkamerappartement	
	Woningen	1	tweekamerappartement	

3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- ▲ Er is met betrekking tot het goed een overtreding vastgesteld (gemeentelijke referenties, notienummer van het parket en gewestelijke nr.) op ..., die verband houdt met ...;
- ▲ De overtreding(en) wordt (worden) juridisch vervolgd sinds ...;
 - Het onderzoek van de procedure loopt;
 - Er is een vonnis geveld op ..., door ..., waarin bevelen is om ...;
 - Het onderzoek van de beroepsprocedure loopt sinds ...;
- ▲ Naar aanleiding van de overtreding(en) is een administratieve geldboeteprocedure ingesteld sinds ...;
 - Er loopt een voorafgaande poging tot minnelijke schikking die eindigt op ...;
 - Het onderzoek van de procedure loopt;
 - Op ... is een beslissing gevallen over ...;

- ~~— Er is administratief beroep aangetekend tegen die beslissing.~~
- ~~— Er is een beslissing uitgesproken door de bevoegde ambtenaar, waarin bevolen is om~~
- ~~— Er is een beroep hangende bij de Raad van State.~~

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

Opmerkingen:

1. 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.
2. Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) of door een stedenbouwkundige verordening overeenkomstig artikel 98, § 2 van hetzelfde Wetboek of van de verkavelingsvergunning vereist door artikel 103 van hetzelfde wetboek.
3. Elkeen kan bij de dienst stedenbouw van de gemeente kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven attesten en vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens de ordonnantie van 18 maart 2004 inzake toegang tot milieu-informatie en tot informatie betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
4. Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de goedgekeurde plannen, van de niet-vervallen verkavelingsvergunningen, van de rooilijnplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden. Voor het afleveren van die documenten kunnen kosten aangerekend worden.
5. De beknopte beschrijving verbindt de gemeente nergens toe, aangezien zij zich niet mengt met de uitwerking daarvan.

Bijkomende opmerkingen:

- Wij vestigen uw aandacht op het feit dat de bestaande situatie niet aanzien wordt als legaal, tenzij de werken werden uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning(en) en voor zover er geen enkele handeling of werken werden uitgevoerd zonder stedenbouwkundige vergunning, terwijl deze wel noodzakelijk was, in toepassing van de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, of beschreven in vroegere reglementaire teksten.
- Als de hierboven beschreven situatie niet in overeenstemming is met de bestaande situatie, of met de beknopte beschrijving die de feitelijke toestand van het goed volmaakt zou moeten weergeven, vragen wij u om:
 - hetzij een stedenbouwkundige vergunning in te dienen om de bestaande situatie zo veel mogelijk te regulariseren,
 - hetzij ons overtuigende bewijzen over te maken die elke dubbelzinnigheid ervan kunnen opheffen. Krachtens de ministeriële omzendbrief nr. 008 van 17/02/1995 betreffende het verschaffen van stedenbouwkundige inlichtingen, is het immers aan de aanvrager om alle bewijsstukken te leveren ter ondersteuning van zijn vraag, en dit via alle rechtsmiddelen. Dienaangaande vestigen wij uw aandacht op het feit dat sinds 01/07/1992 elke bestemmingswijziging van een onroerend goed of van een deel ervan, en sinds 01/12/1993, elke wijziging van het aantal of de onderverdeling van de wooneenheden in een woonhuis, het onderwerp moeten uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning. De bestemmingswijzigingen en de onderverdelingen, uitgevoerd vóór deze respectievelijke data, zijn enkel legaal als er geen werken werden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.
- Indien u voor dit goed een gedetailleerdere analyse van de in ons bezit zijnde vergunningen wenst te bekomen verzoeken wij u de hierboven vermelde archieven geheel of gedeeltelijk te raadplegen door een aanvraag per mail te richten aan archives-archief@brucity.be.

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

De koper kan voorafgaandelijk kennis nemen van de stedenbouwkundig uittreksel op het notariaat van Maselis & Devriese (ter plaatse, per post of per mail) of via de publicatie op BIDDIT.

a) Overstromingsgebieden

Overeenkomstig artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, verklaart de verkoper dat het goed **niet gelegen is in een risicozone met op overstromingsgevaar.**

Deze informatie is op basis van de opzoeking gedaan via http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml op 1/07/2024 bevestigd.

b) Onteigening– Rooilijn - Inneming

De verkoper verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een planbatenhoefting, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde. Het gebouw waarin het verkochte goed zich bevindt, is getroffen door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn met uitzondering van hetgeen hierna volgt. *De stedenbouwkundige inlichtingen vermelden het bestaan van een rooilijnplan, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 20/12/1875.*

Indien het eigendom in de toekomst mocht getroffen worden door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

c) Bestaande toestand

De verkoper, onder voorbehoud van de informatie vermeld in voornoemde stedenbouwkundige inlichtingen:

- verzekert de koper dat de handelingen en werken die persoonlijk door hem op het goed werden uitgevoerd overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn. Hij verklaart bovendien dat het goed naar zijn weten niet bezwaard is met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.
- verklaart dat LOT 1 thans gebruikt wordt als **appartement met kelder**, dat LOT 2 thans gebruikt wordt als **garage** en dat LOT 3 thans gebruikt wordt als **appartement met kelder en garage**.
- verklaart dat deze bestemming, naar zijn weten, regelmatig is en onbetwist is.
- neemt geen enkele verbintenis op zich met betrekking tot de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn persoonlijke zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.
- verklaart dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een vergunning die in de mogelijkheid voorziet om een van de handelingen of werken, bedoeld in de toepasselijke regionale wetgevingen, te verrichten of in stand te houden en dat hij geen enkele verbintenis op zich neemt met betrekking tot de mogelijkheid om op het goed een van de handelingen of werken, bedoeld in voornoemde wetgevingen, te verrichten of in stand te houden.

Geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, §1, en artikel 205/1 van voornoemd Wetboek, mogen op het goed waarop de akte betrekking heeft, verricht worden, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet is gedaan.

d) Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

De verkoper verklaart dat hij tot op heden geen enkele kennisgeving heeft ontvangen van de gemeentelijke administratie waarin staat dat het onroerend goed geheel of gedeeltelijk verwaarloosd, leegstaand of onafgewerkt zou zijn.

e) Verdeling – Verkaveling

Niet van toepassing.

f) Onroerend erfgoed

Uit het schrijven van het stadsbestuur evenals uit de raadpleging van het Register van het onroerend erfgoed via de site http://erfgoed.brussels/nl/ontdekken/register-van-het-gevrijwaard-erfgoed?set_language=nl bijgehouden door het Bestuur belast met Stedenbouw blijkt bovendien dat het goed niet is ingeschreven op de bewaarlijst, beschermd is of niet het voorwerp uitmaakt van een procedure van inschrijving of bescherming.

De verkoper verklaart bovendien te zijn ingelicht over de volgende maatregel:

Het goed bevindt zich in een vrijwaringszone (of bij ontstentenis van zo'n zone, op minder dan 20 meter) van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst.

g) Voorkooprechten

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel **conventioneel** voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard. De verkoper verklaart dat het goed, naar zijn weten, met geen enkel **wettelijk of reglementair** voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is.

De verkoper verklaart dat hij tot op heden niet op de hoogte werd gesteld dat het goed gelegen zou zijn binnen de door de Regering vastgestelde perimeter bevattende de verschillende onroerende goederen die onderworpen zijn aan het voorkooprecht bedoeld in het BWRO.

20. Milieu – Beheer van verontreinigde gronden (LOT 1, LOT 2 en LOT 3)

Vergunning

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

Stookolietank

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

Ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems van 5 maart 2009

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de bepalingen opgelegd door de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems welke onder andere aan de verkoper van een onroerend goed de verplichting opleggen een bodemattest geleverd door het Leefmilieu Brussel, vóór de verkoop, aan de koper te overhandigen.

De koper erkent geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het bodemattest afgeleverd door het Leefmilieu Brussel de dato 26/02/2024 voor het LOT 1, het LOT 2 en het LOT 3 hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor het perceel waarop het gebouw is opgericht waarin het verkochte privaatief deel zich bevindt.

Dit bodemattest bepaalt letterlijk wat volgt: **“CATEGORIE AUCUNE: La parcelle n’est actuellement pas inscrite dans l’inventaire de l’état du sol. »**

De verkoper verklaart dat hij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van het bodemattest zou kunnen wijzigen en stelt vast, na kennis te hebben genomen van de lijst van de risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat geen enkele van deze risicoactiviteiten werd of wordt uitgeoefend op het perceel voorwerp van huidige overeenkomst.

De koper verklaart een kopie van het bodemattest te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) van toepassing zijn.

21. Energieprestatiecertificaat (voor het LOT 1 en het LOT 3)

Een energieprestatiecertificaat (EPC) met certificaatnummer 20240410-0000675847-01-5 en met betrekking tot het hierbij verkochte goed, werd opgesteld door Le Maire Frédéric op 10/04/2024. Dit certificaat vermeldt volgende informatie met betrekking tot het goed :

- energiescore : G
- jaarlijkse uitstoot van CO₂ : 77
- de CO₂-uitstoot per m² (kg CO₂/(m².jaar)): 361

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

Een kopie van het certificaat werd door de verkoper aan de koper overhandigd.

22. Brusselse Huisvestingscode

De verkoper verklaart dat het verkocht goed :

- **niet** het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht ;
- **niet** getroffen is door een verhuurverbod noch door een administratieve boete wegens het niet respecteren van bovenstaande kwaliteitsregels;
- **geen** conformiteitscontroleattest werd uitgereikt door de Gewestelijke Inspectiedienst;
- **niet** het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal van vaststelling van “leegstaande woning”.

De verkoper verklaart niet te weten of het goed al dan niet werd uitgerust met een, door een erkend organisme gewaarborgde, branddetector in de evacuatiezones van de woning.

De verkoper verklaart dat hij **geen overheidssteun, subsidie of enig voordeel** heeft genoten in overeenstemming met de artikelen 146 en volgende van de huisvestingscode.

23. Federale administratieve bepalingen

23.1. Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier en van de verplichting om dit op te maken, bij te houden en te vervolledigen.

De verkoper verklaart dat hij eigenaar is van voormeld goed ingevolge een nalatenschap en dat hij dus geen weet heeft of er na 1 mei 2001 op het verkochte goed werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt. De verkoper verklaart niet in het bezit te zijn van een postinterventiedossier.

23.2. Controle van de elektrische installatie

Het proces verbaal van keuring van elektrische installatie werd opgesteld door de firma certnergie op 5/04/2024, waarin wordt vastgesteld dat de installatie **niet conform** is. De koper kan dit verslag consulteren op BIDDIT of ter plaatse bij de instrumenterende notaris te Schaarbeek. De koper zal alleen en zonder verhaal tegen de verkoper de kosten dragen om de elektriciteit installatie aan te passen aan het voornoemde Algemeen Reglement.

Na afloop van een termijn van **12 maanden vanaf 5/4/2024** zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. **De koper moet de nieuwe keuring laten uitvoeren bij het controle organisme dat de eerste keuring heeft uitgevoerd.**

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Een verlenging van de periode voor de aanpassing van de elektrische installatie kan online worden aangevraagd bij de FOD Economie – Algemene Directie Energie.

De koper zal een kopie ontvangen van dit proces verbaal bij de ondertekening van het proces verbaal van toewijs.

De verkoper verklaart dat hij niet beschikt over het eendraadsschema en situatieschema. De koper neemt hiervan kennis.

Artikel 24. Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven

schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Artikel 25. 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.

Artikel 26. Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Artikel 27. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder 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 weerhoudenieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft

hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op *biddit.be* verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. Er is geen opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering voor de koper.

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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)

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

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

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 vijftentwintig 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftachtig 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 vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris in functie van het dossier.

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk), 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.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

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

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

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

dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers. De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopvoorwaarden, 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 verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. Volmacht

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1. elke medewerker/jurist(e) van notarissen Maselis & Devriese te Schaarbeek, dewelke keuze van woonplaats kiest te Schaarbeek, Lambermontlaan 336.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber mevrouw Ellen Holtappels, notarieel juriste van notarissen Maselis & Devriese, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen. van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparant 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, betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

De comparant verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 3/07/2024.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Schaarbeek, 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 tussenkommende partij en mij, notaris, getekend.