

Rep. : 11375

Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

He jaar tweeduizend vierentwintig,
Op zevenentwintig augustus,
Wordt door mij, **Meester Robert LANGHENDRIES**, Notaris te Ukkel, overgegaan tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, in uitvoering van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek,

Op verzoek van de besloten vennootschap "BELCOF TRADING AND CONSULTING", met zetel te 2020 Antwerpen, Della Faillelaan, 63, en met ondernemingsnummer 0466.299.487 (rechtspersonenregister Antwerpen), opgericht als besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid onder de benaming "BELCOF TRADING & CONSULTING" bij akte verleden voor Meester Benoît De Cleene, Notaris te Antwerpen, te 16 juni 1999, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 2 juli 1999 nummer 990702-599, waarvan de statuten voor het laatst gewijzigd werden bij proces-verbaal van buitengewone algemene vergadering verleden voor Meester Lars Hansen, Notaris te Antwerpen (2^{de} kanton), op 13 juli 2023, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 25 juli 2023 nummer 23375338.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

Voorafgaande uiteenzetting en rechtspleging

Deze verkoop geschiedt onder de voorwaarden als vermeld onder B. De algemene verkoopvoorwaarden.

Deze algemene verkoopvoorwaarden worden vervolledigd en/of gewijzigd door de bijzondere voorwaarden, vermeld onder A. De bijzondere verkoopvoorwaarden.

1. De verzoeker verklaart over de volgende uitvoerbare titels te beschikken :

- een **akte hypotheekstelling** met hypotheek in eerste rang in voordeel van de verzoeker voor een bedrag in hoofdsom van vijfentwintigduizend euro (25.000 EUR) en voor een bedrag in aanhorigheden van tweeduizend vijfhonderd euro (2.500 EUR), blijkens akte verleden voor Meester Lars Hansen, Notaris te Antwerpen, op 30 mei 2022, ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid Brussel 2 op 9 juni 2022, formaliteit 49-I-09/06/2022-06941 ;
- een **akte hypotheekstelling** met hypotheek in tweede rang in voordeel van de verzoeker voor een bedrag in hoofdsom van driehonderdvijfentwintigduizend euro (325.000 EUR) en voor een bedrag in aanhorigheden van tweeëndertigduizend vijfhonderd euro (32.500 EUR), blijkens akte verleden voor Meester Lars Hansen,

Notaris te Antwerpen, op 23 december 2022, ingeschreven op het kantoor rechtszekerheid Brussel 2 op 5 januari 2023, formaliteit 49-I-05/01/2023-00158 ;

2. Op basis van voormelde uitvoerbare titels liet de beslaglegger op het hierna beschreven onroerend goed:

- **bevel voorafgaandelijk** aan uitvoerend beslag betekenen op 5 oktober 2023 bij exploit van deurwaarder Guy Hemelaer, met kantoor te 2018 Antwerpen, Desguinlei, 22, bus 2 ;

- **uitvoerend beslag** betekenen op 17 november 2023 bij verbeterend exploit van deurwaarder Natalie Draulans, plaatsvervangend deurwaarder voor deurwaarder Guy Hemelaer, met kantoor te 2018 Antwerpen, Desguinlei, 22, bus 2, met woonstkeuze door de verzoeker op het kantoor van de instrumenterende gerechtsdeurwaarder, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid Brussel 2 op 23 november 2023 onder formaliteit 49-T-23/11/2023-13085 ;

3. Bij **beschikking van de Beslagrechter** van de Nederlandstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel op 5 april 2024 (rep. 2024/3943 – RR : 24/63/B) werd ondergetekende notaris, in toepassing van artikel 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, op verzoek van nagenoemde beslaglegger aangesteld om over te gaan tot de openbare verkoping op beslag van het hierna beschreven onroerend goed, eigendom van nagenoemde beslagene, en tot de verrichtingen van rangregeling. Voormelde beschikking zal betekend worden aan nagenoemde beslagene bij exploit van gerechtsdeurwaarder samen met huidige lastenkohier.

De uitgifte van de beschikking blijft in het bezit van ondergetekende notaris.

Identiteit van de beslagene(n)

[...]

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor:

Notaris Robert Langhendries.

Waterloosesteenweg 1359/K.

1180 Ukkel

Tel.: 02 / 374 03 84.

robert.langhendries@belnot.be

Beschrijving van het goed

GEMEENTE UKKEL (2^{de} afdeling)

In een appartementsgebouw, op en met grond, gelegen **Sterrewachtlaan nummers 1-3-3A**, waar het goed de hoek vormt met de De Frélaan, gekend naar recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie C nummer 286 H 14 P0000, groot drieëndertig are eenennegentig centiare (33a 91ca).

1. Het **appartement** genaamd "**F/6**", gelegen Sterrewachtlaan nummer3, op de zesde verdieping, zijnde het tweede appartement van rechts aan de achterzijde, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

een hal, een living met terras, een keuken met terras, twee kamers met terras, een berging, een water-closet, een badkamer ;

In de kelderverdieping : kelder nummer 48.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

honderdeenzeventig/tienduizendsten (171/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

2. De **garage nummer vier (4)**, in de kelderverdieping, omvattende :

a) in privatieve en exclusieve eigendom :

De eigenlijke garage met haar poort.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid :

achttien/tienduizendsten (18/10.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

Perceelsidentificatie : 21612 C 0286 H 14 P0047.

Titel.

Naar titel is het goed gelegen Sterrewachtlaan 3.

Eerdere titel.

Naar eerdere titel heeft het goed gevelbreedtes van honderdentwee meter achtenveertig centimeter (102,48 m) en vijfendertig meter dertig centimeter (35,30 m).

Basisakte.

Zo of en gelijk voormelde gemeenschappelijke en privatieve delen beschreven staan in de basisakte verleden voor Meester Jacques Van Wetter, Notaris te Elsene, op 2 juni 1967, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brussel op 7 juli 1967, boek 6143 nummer 1 zoals gewijzigd bij akte verleden voor Meester Claude Mondelaers, Notaris te Anderlecht, op 3 september 1996, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brussel op 29 oktober 1996, boek 12007 nummer 12.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend zeshonderd achtentachtig euro (1.688 EUR).

Oorsprong van eigendom

In oorsprong en sedert dan 30 jaar te rekenen vanaf heden behoorde voormeld goed toe aan mevrouw [...], weduwe van de heer [...], te [...], en aan de heer [...], te [...].

De gezegde mevrouw [...] en de gezegde heer [...] verkochten voormeld goed aan de heer [...] te [...], bij akte verleden voor Meester Eric Jacobs, Notaris te Brussel, op 14 juli 2008, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brussel op 7 augustus 2008, formaliteit 49-T-07/08/2008-09575.

Gezegde heer [...] verkocht voormeld goed aan de heer [...], te [...], bij akte verleden voor Meester Pablo De Doncker, Notaris te Brussel, op 13 maart 2017, overgecheven op het tweede hypotheekkantoor van Brussel op 23 maart 2017, formaliteit 49-T-23/03/2017-04740.

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

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

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

Publiciteit

De instrumenterende notaris zal de publiciteit minstens 3 weken vóór de toewijs, overeenkomstig de gebruiken organiseren via de door hem meest geschikte geachte en gebruikelijk gebezigde kanalen (waaronder biddit.be, IMMOWEB en VLAN), met gebruik van de aangewezen technieken (waaronder video en virtuele bezoekmogelijkheid), en na de verkoop, het resultaat opnemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERD VIJFENZESTIG DUIZEND EURO (€ 265.00,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt **VIJFDUIZEND EURO (€ 5 000,00)**. Dit betekent dat er met minstens **VIJFDUIZEND EURO (€ 5 000,00)** of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 3 oktober 2024 om 11 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 11 oktober 2024 om 11 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.

De verkoop is niet afhankelijk van een mogelijkheid van hoger bod noch van een opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering door de koper.

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 **maandag 21 oktober 2024 om 11 uur 30**.

Bezoeken

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

- **maandag 9, 16, 23 en 30 september 2024 tussen 18 uur 30 en 20 uur 30 ;**
- **zaterdag 7, 14, 21, 28 september en 5 oktober 2024 2024 tussen 10 uur 30 en 12 uur 30 ;**

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

Hypothecaire toestand

Uit een dertigjarig hypothecair getuigschrift, afgeleverd door het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid van Brussel 2 op 4 juni 2024 (49-24/05/2024-07277) en uit een aanvullend hypothecair getuigschrift van 11 augustus 2024 (49-11/08/2024-11347) blijkt dat er op datum van 24 mei 2024 voorschreven goed bezwaard is met volgende inschrijvingen en/of bezwarende overschrijvingen:

*** Inschrijving:**

1. 49-I-09/06/2022-06941, in voordeel van "BELCOF TRADING AND CONSULTING", voornoemde vennootschap, blijktens akte verleden voor Meester Lars Hansen, Notaris

te Antwerpen, op 30 mei 2022, voor een bedrag in hoofdsom van vijftienduizend euro (25.000 EUR) en tweeduizend vijfhonderd euro (2.500 EUR) in aanhorigheden ;
 2. 49-I-05/01/2023-00158, in voordeel van “BELCOF TRADING AND CONSULTING”, voornoemde vennootschap, blijkens akte verleden voor Meester Lars Hansen, Notaris te Antwerpen, op 23 december 2022, voor een bedrag in hoofdsom van driehonderdvijftienduizend euro (325.000 EUR) en tweeëndertigduizend vijfhonderd euro (32.500 EUR) in aanhorigheden.

*** Overschrijving:**

/

*** Bevelen en beslagen:**

1. 49-T-17/11/2023-12821, bevel voorafgaandelijk aan uitvoerend beslag, op vraag van de vereniging van mede-eigenaars “A.C.P. AV OBSERVATOIRE 1-3-3A 1180 UCCLE” (RPR 0850.804.816) met zetel te 1180 Ukkel, Sterrewachtlaan, 1-3-3a, met woonstkeuze bij navermelde deurwaarder, bij exploit van 16 november 2023 van deurwaarder Karla Van Roey, met kantoor te 1140 Evere, Edouard Dekosterstraat, 62 ;
2. 49-T-23/11/2023-13085, uitvoerend beslag op onroerend goed, op vraag van de vervolgende schuldeiser, op vraag van de gezegde vennootschap BELCOF TRADING AND CONSULTING, met woonstkeuze bij navermelde deurwaarder, bij verbeterend exploit van 17 november 2023 van deurwaarder Natalie Draulans, plaatsvervangend deurwaarder voor deurwaarder Guy Hemelaer, met kantoor te 2018 Antwerpen, Desguinlei, 22, bus 2.

De goederen worden verkocht met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Voorealer 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 verval dag 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.

Het kantoor Rechtzekerheid Brussel 2 heeft op 29 mei 2024 meegedeeld van geen huurcontract kennis te hebben voor het goed.

Uitdrijving

De beslagene zal geen enkel recht meer hebben op goed te rekenen vanaf de 15^{de} dag na de betekening van het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijs waarvan sprake in artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed – Gebreken

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

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

De instrumenterende notaris herinnert eraan dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

Ondergetekende notaris deelt mee dat de eigendomstitel van de verkoper geen erfdienstbaarheden bevat. De ondergetekende notaris wijst de aandacht van de kandidaat-kopers op de erfdienstbaarheden in de basisakte.

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

De instrumenterende notaris verklaart dat, bij zijn weten, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een erfdiensbaarheid van rooilijn, noch van een ondergrondse of bovengrondse inneming in voordeel van een openbare instantie of een derde.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Statuten van mede-eigendom

Het gebouw waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, wordt beheerst door de bepalingen opgenomen in de statuten van mede-eigendom met het reglement van mede-eigendom, en diens eventuele wijzigingen, waarvan hiervoor sprake, alsmede door het reglement van interne orde voor zover dit bestaat en waarvan de kopers kopie kunnen bekomen op de website biddit.be.

De statuten van mede-eigendom, zijn eventuele wijzigingen, en in voorkomend geval, het reglement van interne orde evenals de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de bieder/koper. Deze kan er kennis van nemen op de website biddit.be en indien dit niet het geval zou zijn, verzaakt de koper aan elk verhaal tegenover de verkoper wat betreft de verplichtingen die voortvloeien uit deze statuten van mede-eigendom, reglementen en de beslissingen zonder afbreuk te doen aan wat hierna wordt voorzien met betrekking tot de bijdrage aan de buitengewone lasten.

Gemeenschappelijke lasten - reservekapitaal - geschillen

Gewone lasten en provisie voor het werkkapitaal

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de dag van ingentreding van de gemeenschappelijke delen, pro rata temporis, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening of door de partijen in onderling akkoord.

Overeenkomstig artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek heeft de instrumenterende notaris de syndicus bij aangetekend schrijven in het bijzonder een overzicht gevraagd van de uitgaven, kapitaaloproepingen, kosten en schulden die er vermeld worden.

De notaris informeert dat de syndicus de wettelijke inlichtingen heeft afgeleverd, te weten :

- de naamloze vennootschap "DELMOTTE", te Oudergem, bij schrijven van 20 juni 2024 (vroegere syndicus)
- en de naamloze vennootschap "IGS - Immo Gestion Syndic" te Ukkel, De Frélaan 229, bij schrijven van 22 augustus 2024 (nieuwe syndicus).

Een kopie van dit antwoord is beschikbaar op de website biddit.be.

De gegadigden zijn er door de instrumenterende notaris van ingelicht dat, ingevolge de wet, zij, spijs en andersluidend beding, ten aanzien van de mede-eigendom gehouden zijn tot de betaling van uitgaven, kosten en schulden vermeld in § 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek te rekenen vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

Buitengewone lasten en provisie voor het reservekapitaal

Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek zal de koper volgende kosten dragen:

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.

Eigendom van het reservekapitaal

het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het gebouw blijft aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren en maakt niet het voorwerp uit van enige afrekening.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

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

Voorrecht van de vereniging van de mede-eigenaars

De verkoper is gehouden om de koper te vrijwaren tegen alle risico's van uitdrijving of uitzetting. Partijen verklaren weet te hebben van de mogelijkheid van de vereniging van de mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27, 7° Hypotheekwet te

laten gelden, om de betaling van de lasten van het lopende en het vorige boekjaar te garanderen.

Bijgevolg zal de notaris overeenkomstig de wet de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar betalen die door de syndic meegedeeld worden.

Administratieve bepalingen – Brussels-Hoofdstedelijk Gewest

Stedenbouw

Algemeen

De gegadigden zijn ingelicht omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk, alle inlichtingen (stedenbouwkundige overtredingen, voorschriften, vergunningen, enz.) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente, indien zij hiermee instemt.

Bovendien, vestigt de ondergetekende notaris specifiek de aandacht van de gegadigden op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Er wordt opgemerkt dat de informatieplicht van de notaris ondergeschikt is aan die van de partijen en alleen slaat op de stedenbouwkundige inlichtingen met betrekking tot een overeenkomst van verkoop met uitsluiting van elke technische vaststelling of de stedenbouwkundige haalbaarheid van enig toekomstig project waarover enkel stedenbouwkundige experts zich zinvol kunnen uitspreken.

Partijen zijn ingelicht over de notie van het “instandhoudingsmisdrijf” en de eraan verbonden gevolgen.

Geen van de werken, handelingen en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) mogen worden verricht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Beknopte beschrijving

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

Gezien de gedwongen aard van de verkoop werd geen beknopte beschrijving opgemaakt ter ondersteuning van de vraag om stedenbouwkundige inlichtingen.

Bestaande toestand

De instrumenterende notaris kan de gegadigden geen garantie bieden dat de door de eigenaar uitgevoerde handelingen en werken overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zouden zijn geschied. Hetzelfde geldt voor de handelingen of werken uit hoofde van derden. Er wordt hier verwezen naar de navermelde stedenbouwkundige inlichtingen.

De instrumenterende notaris verklaart dat het goed thans lijkt te worden gebruikt als **wooneenheid, met kelder en garage**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De eigenaar is niet verantwoordelijk aangaande de bestemming die de uiteindelijke koper aan het

goed zou willen geven. De uiteindelijke koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

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

Notariële informatieverplichtingen

Overeenkomstig artikel 275 en artikel 276/1 BWRO, werd de gemeente Ukkel middels aangetekende brief gevraagd om de stedenbouwkundige inlichtingen te verschaffen betrekking hebbend op het goed.

In haar antwoord van **10 mei 2024** heeft deze het volgende verklaard, hierna letterlijk overgenomen :

“

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques reçue en date du 04/05/2024, concernant le bien sis **Avenue de l'Observatoire 3** cadastré Section **21612C0286/00H014**, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

1. En ce qui concerne la destination :

- Le Plan Régional d'Affectation du Sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 reprend le bien en espaces structurants, zones de servitudes au pourtour des bois et forêts, zones d'habitation.
- Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**) dénommé **PPAS N° 50HAMOIR-OBSERVATOIRE approuvé** par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999.
- Le bien constitue le lot A du permis de lotir Le bien se situe dans le périmètre du permis de lotir (**PL**) 58 délivré le 20/05/1964.

2. En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis, sont d'application :

- Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (**CoBAT**),
- Les prescriptions du **PRAS** précité ;
- Sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ces dispositions, les prescriptions suivantes du **PPAS** précité sont d'application : articles : 0.0 Dispositions générales ; 4.0 Zone d'habitat en ordre continu (côté av. de l'Observatoire) ; 5.0 Zone d'habitat avec front commercial (côté chaussée de Waterloo) ; 8.0 Zone de recul ; 9.0 Zone de jardin ; 12.3.2. Zone de protection rapprochée des captages ; Construction existante.
- Les prescriptions du permis de lotir (**PL**) n° précité ; Copie de ces prescriptions est jointe en annexe.
- Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (**RRU**), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;
- Les prescriptions des règlements communaux d'urbanisme (**RCU**) ;

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>. Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.
Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT). Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

3. **En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :**
À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation concernant le bien considéré ;
4. **En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :**
À ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris ;
5. **En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :**
A notre connaissance, le bien n'est ni classé comme monument ou site, ni en voie de l'être, ni inscrit sur la liste de sauvegarde ou en voie de l'être, ni inscrit sur l'inventaire du patrimoine immobilier ou en voie de l'être.
6. **En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :**
Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;
7. **En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :**
La voirie le long de laquelle se situe le bien a fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par Arrêté Royal du 18/01/1893 à une largeur de 12 m et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet. Cependant, ce plan a déjà été mis en œuvre avec les expropriations nécessaires à son exécution, et la situation existante étant conforme au plan général d'alignement, aucune modification ultérieure ne sera envisagée par la commune.
8. **Autres renseignements :**
 - **Le bien se situe à moins de 60 mètres d'un site Natura 2000.**
 - Le bien se situe dans zone tampon NATURA 2000. Une évaluation appropriée des incidences doit donc être réalisée en cas de demande de permis ou de certificat.
 - Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;
 - Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;
 - Le bien ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation
 - Le bien ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine 2020 ;
 - En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (BE) ;
 - En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL ;
 - En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec VIVAQUA;
 - En ce qui concerne une éventuelle question concernant un permis d'environnement, nous vous invitons de prendre contact avec le service de l'environnement de l'administration Communale d'Uccle au numéro 02/605.13.52 ou à l'adresse mail suivante : permisenvironnement@uccle.brussels

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES AU TITULAIRE D'UN DROIT REEL QUI A L'INTENTION DE METTRE EN VENTE OU EN LOCATION POUR PLUS DE NEUF ANS LE BIEN IMMOBILIER SUR LEQUEL PORTE CE DROIT OU DE CONSTITUER SUR CELUI-CI UN DROIT D'EMPHYTHEOSE OU DE SUPERFICIE, OU A LA PERSONNE QUE CE TITULAIRE MANDATE POUR CE FAIRE :

1. En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

- Les permis d'environnement suivants ont été délivrés :

N° de dossier	Installations autorisées	Décision	Date	Validité
PE-10484-2020	Exploitation d'un immeuble d'habitation comprenant un parking et une chaufferie	Délivré	27/10/2020	26/10/2035

- Les demandes d'autorisation d'urbanisme suivantes ont été introduites :

N° de dossier	Objet	Décision	Date
16-24822-1966	Immeuble à appartements	Délivré	18/01/1967
16-46571-2022	remplacer des garde-corps en façade avant et mettre en conformité les garde-corps du dernier étage	Délivré	06/12/2022

La vérification de la conformité du bien aux derniers permis d'urbanisme octroyés n'incombe pas au Collège des Bourgmestre et Echevins. Les permis d'urbanisme sont consultables au Service de l'Urbanisme, uniquement sur rendez-vous (à prendre sur le site de la Commune d'Uccle – consultation d'archives). Nous attirons votre attention sur le fait que pour une même affectation, le glossaire des libellés renseignés aux plans a pu évoluer au cours du temps.

2. En ce qui concerne l'affectation :

Le logement constitue la dernière affectation licite du bien. Un appartement situé au sixième étage d'un immeuble à appartement.

- Les emplacements de parking et les caves sont usuellement considérés comme un accessoire des autres affectations, en l'espèce l'affectation logement, ce qui constitue la dernière affectation licite du bien.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction :

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

Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de notre considération distinguée.

Par ordonnance :
La Secrétaire Communale,



Laurence Vaincel.

Le Collège,
Par délégation,



Jonathan Biermann.
Echevin de l'Urbanisme.

Remarques

- 1 Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies
- 2 Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, § 2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code
- 3 Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale
- 4 Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents
- 5 Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration

”.

Elke koper kan kopie van deze brief bekomen op de website biddit.be.

De instrumenterende notaris verklaart dat er geen zekerheid kan worden gegeven over de mogelijkheid om op een van de goederen één van de handelingen of werken bepaald door de van toepassing zijnde regionale wetgeving te verrichten of te behouden voorzien in artikel 98 §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

Onteigening – Klassering – Rooilijn – Inneming – Ruilverkaveling

De instrumenterende notaris verklaart **niet** te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn noch betrokken is bij ruilverkaveling, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

De instrumenterende notaris verklaart dat het goed (destijds : perceel nummer 286) blijkens voormelde stedenbouwkundige inlichtingen en blijkens opzoeking op de website BRUGIS op 22 mei 2024 het voorwerp uitgemaakt heeft van een **verkavelingsvergunning** verleend op 20 mei 1964 door de Gemeente Ukkel (referte : 58) met als voorwerp : “3 lots lot A 6 étages, lot B 1 étage(villa) lot C 1étage (villa)pour logement et bureaux”. Deze vergunning is naar beste inlichting van de notaris niet vervallen en niet neergelegd onder de rang van de minuten bij authentieke akte.

Verlaten, onbewoond of onafgewerkt gebouw

De instrumenterende notaris verklaart niet te weten dat het goed het voorwerp uitmaakt van een **notificatie** door de gemeentelijke administratie meldend dat het goed gedeeltelijk of geheel verlaten of onbewoond zou zijn of onafgewerkt.

Brusselse Huisvestingscode

De kopers worden ingelicht over de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode welke kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting) oplegt voor de verhuren van een woning.

De instrumenterende notaris verklaart dat, naar zijn weten, het verkochte goed:

- niet het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht;
- niet getroffen is door een huurverbod of een administratieve boete voor het niet-respecteren van de hierboven bovenstaande kwaliteitsregels;
- niet werd uitgerust met een, door een erkend organisme gewaarborgde, rookmelder in de evacuatietrajecten van de woning;
- geen conformiteitscontroleattest werd uitgereikt door de Gewestelijke Inspectiedienst;
- niet het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal van vaststelling van "leegstaande woning".

Register van het Onroerend Erfgoed

Uit het schrijven van het gemeentebestuur evenals uit de raadpleging van het Register van het onroerend erfgoed op de site <http://www.irismonument.be/index.php?lg=nl>, bijgehouden door het Bestuur belast met Stedenbouw, blijkt bovendien dat het goed niet is ingeschreven op de bewaarlijst, niet beschermd is of niet het voorwerp uitmaakt van een procedure van inschrijving of bescherming. De instrumenterende notaris verklaart niet te zijn ingelicht over een maatregel betreffende het verkochte goed.

2. Voorkooprechten

De instrumenterende notaris verklaart niet te weten dat het goed met een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

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

3. Milieu – Beheer van verontreinigde gronden

1. Vergunning

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

2. Ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems van 5 maart 2009

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

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

Een bodemattest werd afgeleverd door Leefmilieu Brussel op **13 mei 2024** en waarin alle details staan van de inventaris van de bodemtoestand met betrekking tot het perceel waarop het onroerend goed werd gebouwd waarvan de verkochten private kavel deel uitmaakt.

Dit attest schrijft het volgende voor:

“CATEGORIE – 1 – Parcelle non polluée.”

De kopers kunnen kopie van dit attest bekomen op de website bidit.be.

De instrumenterende notaris verklaart dat hij niet over bijkomende inlichtingen beschikt die de inhoud van dit bodemattest zouden kunnen veranderen en verduidelijkt dat er naar zijn weten geen enkele activiteit wordt/werd uitgeoefend op het perceel grond vermeld in deze overeenkomsten.

3. Stookolietank

De instrumenterende notaris verklaart dat er zich bij zijn weten in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt geen gemeenschappelijke stookolietank bevindt.

4. Energieprestatiecertificaat

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB) met als nummer 20200723-0000572140-01-3 en met betrekking tot het goed van deze verkoop, werd opgesteld door de heer Levi Vaneycken op datum van **17 april 2016**. Dit certificaat stelt:

- energieklasse : **G**
- jaarlijks verbruik primaire energie per m² (kWh EP/(m².jaar)): 433
- CO₂-uitstoot per m² [kg CO₂/(m².jaar)]: 93
- uiterste geldigheidsdatum certificaat : 17 april 2026

De ondergetekende notaris 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 en niet ingelicht te zijn geweest door de certificateur dat het certificaat werd herroepen of niet-geldig verklaard.

Kopie van het certificaat blijft aan onderhavige akte gehecht.

Het certificaat wordt ter beschikking gesteld van de koper op de website biddit.be.

5. Overstromingsgebieden

De koper verklaart in kennis te zijn gesteld van het resultaat van de raadpleging van de inkaartbrenging van Leefmilieu Brussel op datum van **22 mei 2024** dat het goed van deze akte zich niet in een risicozone voor overstromingen met gemiddeld risico bevindt.

De koper kan een kopie ontvangen van de voorgenoemde kaart op de website biddit.be.

6. Postinterventiedossier

Aan het goed werden werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers, waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld, in de zin van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001. Indien mogelijk zal het postinterventiedossier aan de koper worden overhandigd. Mocht het postinterventiedossier niet kunnen bekomen van de huidige eigenaars, dan zal de koper hiervoor zijn eigen zaak dienen te maken en op zijn eigen kosten.

7. Elektrische installatie

In toepassing van artikel 8.4.2.2.a van boek 1 van het algemeen reglement op de elektrische installaties deelt de instrumenterende notaris mee dat hij **in de onmogelijkheid is om de controle te laten uitvoeren** nu deze verkoop een door gerechtelijke beslissingen bevolen verkoop betreft zodat geen controleonderzoek van de elektrische installatie heeft plaats gehad.

De instrumenterende notaris wijst de kandidaat-koper op het belang om tot deze controle te laten overgaan.

De koper wordt door de instrumenterende notaris op de hoogte gesteld 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Nalatigheidsinteressen

De nalatigheidsinterest waarvan hierna sprake in de algemene voorwaarden hieronder wordt vastgelegd op **tien procent (10 %) per jaar**.

12. Artikel 1580 van het Gerechtelijk Wetboek

De benoemde notaris is gemachtigd in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagenen, op kosten van de beslagenen toegang te krijgen tot het in beslag genomen onroerend goed, indien nodig bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopsvoorwaarden of de bepalingen van artikel 1498 van het gerechtelijk wetboek.

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

De liefhebbers betreden de voormeld goed op eigen risico en zullen ondergetekende notaris niet kunnen aanspreken voor eventuele schade, noch op burgerrechtelijk vlak, noch op strafrechtelijk vlak.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

Artikel 2.

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3.

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

Artikel 4.

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

Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6.

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen

Artikel 7.

Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8.

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

Artikel 9.

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de “zandloper” automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

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 iedere bidder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

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

Artikel 12.

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 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 :

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **15%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **€ 5.000 (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 **15%** 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.

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17.

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

Uitdrijving

Artikel 18.

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19.

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

Sterkmaking

Artikel 20.

De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor

wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21.

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

Borg

Artikel 22.

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23.

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

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

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 en Waals 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 bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %).** Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

De hoogst weerhouden bidder 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 verkoopvoorwaarden.

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 verkoopvoorwaarden. 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 - Herverveiling 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 vijftien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

Uitvoerend onroerend beslag:

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en

verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30.

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

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

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.

OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN DOOR BESLAGENE(N)

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

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

Bevestiging identiteit

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

Recht op geschriften

Het recht bedraagt VIJFTIG EURO (€ 50,00) betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Brussel, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heb ik, notaris, getekend.

(volgt de handtekening)

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT