

In dit document bevindt zich het lastenkohier, opgesteld in het Frans en in het Nederlands. De oorspronkelijke verkoopvoorwaarden werden in het Nederlands opgesteld en werden daarna (op vrije wijze) vertaald naar het Frans met oog op het verschaffen van nadere inlichtingen aan de kandidaat-kopers (waarvan vermoed wordt dat ze wegens de ligging van het goed voornamelijk Franstalig zijn). Bij tegenspraak tussen de twee versies primeren uitsluitend de Nederlandstalig opgestelde verkoopvoorwaarden, die de enige verkoopvoorwaarden zijn die juridische gevolgen ressorteren. De Franstalige verkoopvoorwaarden kennen bijgevolg een uitsluitend informatieve waarde.

Nederlandstalige versie pagina's 2 tot en met 42

Franstalige versie: pagina's 43 tot en met 84

Ce document contient le cahier des charges, rédigé en français et en néerlandais. Le cahier des charges original a été rédigé en néerlandais, puis traduit (librement) en français afin de mieux informer les acquéreurs potentiels (présumés majoritairement francophones en raison de la localisation du bien). En cas de contradiction entre les deux versions, les conditions de vente en néerlandais prévalent, qui sont les seules conditions de vente ayant un effet juridique. Par conséquent, les conditions de vente en français ont une valeur exclusivement informative.

Version néerlandaise : pages 2 à 42

Version française : pages 43 à 84

Op heden tweeëntwintig juli

Tweeduizend vierentwintig

ga ik, LEVI SANDERS, geassocieerd notaris ter standplaats KOKSIJDE (Sint-Idesbald), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek van:

(...)

Hierna allen gezamenlijk "de verkoper(s)" genoemd, tenzij specifiek naar één van de verkopers zou verwezen worden (wat gebeurt door aanduiding van het nummer vóór de weergave van de identiteit van de verkoper in kwestie).

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor

- Kantoor: Van Walleghem & Sanders, geassocieerde notarissen.
- Adres: 8670 Koksijde (Sint-Idesbald), Strandlaan 172.
- Telefoonnummer: 058/52.28.82 (algemeen).
- Mailadres (algemeen): vincent.vanwalleghem@notaris.be en levi.sanders@belnot.be
- Website: www.notarisvanwalleghem.be

2. Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

BESCHRIJVING VAN HET GOED

De **totaliteit in blote eigendom** van:

GEMEENTE KOEKELBERG - EERSTE AFDELING

In een appartementsgebouw genaamd **Residentie BASILIQUE II**, gelegen te **1081 Koekelberg, Basilieklaan 329-333**, op een perceel grond, ten kadaster gekend volgens titel, wijk A deel van nummers 6C, 1/G/3 en 1/P/3, met een totale oppervlakte van drieduizend honderdvijfenveertig komma veertien vierkante meter en volgens een recent kadastraal uittreksel, wijk A nummer 6HP0000, met een totale oppervlakte van drieduizend honderdvijfenveertig vierkante meter:

1/ Het appartement op de vijfde verdieping, genummerd D5, met politienummer **Basilieklaan 333 bus 0024**, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall met kast, keuken, living, badkamer, WC, twee slaapkamers en twee terrassen.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeltheid:

honderd en vijf/tienduizendsten (105/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw.

De **kelder met nummer 27** gelegen in de ondergrond, zonder toegekende quotiteiten in de gemene delen van het gebouw.

2/ De autostandplaats (volgens titel), doch in realiteit een **garagebox** met **nummer 52** op de ondergrondse verdieping, omvattende:

a) in privaatieve en uitsluitende eigendom:

* volgens titel en basisakte: de parking zelf;

* volgens feitelijke toestand: de garage met haar poort;

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/tienduizendsten (4/10.000sten) in de gemene delen van het gebouw.

Het appartement, de kelder alsook de garage zijn samen kadastraal gekend onder **sectie A, nummer 6HP0058**.

Hierna samen "de goederen" wel "het goed" genoemd, tenzij specifiek naar één van de privaatieven in kwestie zou verwezen worden.

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.

TITEL VAN EIGENDOM

(...)

3. Instelprijs en premie

De instelprijs bedraagt **ACHTENVEERTIG DUIZEND EURO (€ 48.000,00)**.

De instelpremie voor de eerste bidder, omschreven in artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden, is **niet** van toepassing.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE KREDIET

Er is geen mogelijkheid om gebruik te maken van een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet.

4. Minimumbod

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

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op **maandag 16 september 2024 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op **dinsdag 24 september 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.

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 **dinsdag 1 oktober 2024 om 14 uur.**

7. Bezoeken

Het goed zal door door de kandidaat-kopers énkél kunnen bezocht worden **op de volgende ogenblikken** (en dit **zonder voorafgaandelijke afspraak**):

- Woensdag 28 augustus 2024 14u tot 16u;
- Zaterdag 31 augustus 2024 10u tot 12u;
- Woensdag 4 september 2024 14u tot 16u;
- Zaterdag 7 september 2024 10u tot 12u;
- Woensdag 11 september 2024 14u tot 16u;
- Zaterdag 14 september 2024 10u tot 12u;
- Woensdag 18 september 2024 14u tot 16u;
- Zaterdag 21 september 2024 10u tot 12u.

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

8. Publiciteit

De publiciteit voorafgaandelijk aan de verkoop zal gebeuren door aankondigingen die in de volgende dag- en weekbladen zullen bekend gemaakt worden:

- op www.notaris.be
- op www.immoweb.be
- op www.zimmo.be
- op www.biddit.be
- vijf maal in het "Notarisblad";
- vijf maal in de zaterdageditie van de Standaard en het Nieuwsblad

Dit alles gedurende vijf weken die de toewijzing voorafgaan, overeenkomstig de gebruiken in dergelijke zaken.

9. Eigendomsoverdracht - gebruik en genot

De koper wordt blote eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en wordt volle eigenaar na ophouding van het vruchtgebruik van de verkoopster sub 1. Op ogenblik van de ophouding van het vruchtgebruik verkrijgt de koper eveneens het genot, waarbij voor zoveel als nodig verwezen wordt naar artikel 10.3. van dit lastenkohier.

10. Bijzondere afspraken tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker

1. Duur vruchtgebruik én *intuitu personae*-karakter

De verkoper sub 1, voortaan ook aangeduid als "de vruchtgebruiker", behoudt het levenslang vruchtgebruik van voormeld onroerend goed.

Het recht van vruchtgebruik is *intuitu personae* toegekend. De vruchtgebruiker kan het recht van vruchtgebruik niet overdragen, of het met een hypotheek bezwaren, dan met een voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de blote eigenaar. Ten informatieve titel wordt meegedeeld dat de vruchtgebruiker het goed op heden bewoont. Zij heeft op ogenblik van het proces-verbaal van toewijs de zestigjarige leeftijd bereikt.

2. Staat van het goed

Partijen verklaren in onderling overleg te verzaken aan het opstellen van een staat in de zin van artikel 3.150 B.W gezien de vruchtgebruiker géén nieuw vruchtgebruik verwerft maar het bestaande vruchtgebruik behoudt (dat tot stand kwam vóór de inwerkingtreding van het nieuwe goederenrecht).

3. Gebruik, genot en beheer.

Tijdens de uitoefening van het vruchtgebruik, heeft de vruchtgebruiker het genot van voormeld onroerend goed, hetzij door eigen gebruik, hetzij door het innen van de huurgelden, hetzij door het toestaan van een kosteloos genotsrecht aan derden.

Partijen verklaren dat het goed thans bestemd is als appartement met bijhorende berging en garage.

De koper, voortaan ook de "blote eigenaar" genoemd, bekomt van rechtswege het genot van het goed op het einde van het vruchtgebruik. Overeenkomstig artikel 3.146 van het Burgerlijk Wetboek heeft de vruchtgebruiker recht op alle vruchten van het voormeld goed die tijdens het vruchtgebruik afgescheiden of opeisbaar worden (bijvoorbeeld huursommen); dat is ook het geval voor de vruchten die nog niet afgescheiden of opeisbaar waren op het ogenblik van het ontstaan van het vruchtgebruik. Vruchten die nog niet afgescheiden of opeisbaar waren bij het einde van het vruchtgebruik, komen toe aan de blote eigenaar.

Indien aan het vruchtgebruik een einde komt door het overlijden van de vruchtgebruiker, dan zal een lopend gebruiksrecht dat onder bezwarende titel door de vruchtgebruiker werd toegestaan (bv. een huurovereenkomst) doorlopen overeenkomstig artikel 3.145 van het Burgerlijk Wetboek voor zijn resterende duurtijd, en ten hoogste voor drie jaar, waarna het van rechtswege ten einde komt. Een door de vruchtgebruiker kosteloos toegestaan vruchtgebruik eindigt met dit overlijden. De mede-ondertekening door de blote eigenaar van de overeenkomst waarbij het gebruiksrecht werd toegestaan, verplicht de blote eigenaar om het lopend gebruiksrecht te respecteren voor de toegestane duur.

4. Verzekeringen

De vruchtgebruiker is verplicht het goed in volle eigendom te verzekeren voor de gebruikelijke risico's, en is dienaangaande verplicht de premies van de collectieve (blok)polis te betalen. De vruchtgebruiker, moet het bewijs van de betaling van de premies aan de blote eigenaar voorleggen op diens eerste verzoek.

5. Onderhoud - herstellingen

De vruchtgebruiker is ertoe gehouden om onderhouds-herstellingen ten aanzien van het goed te verrichten die, op korte of lange termijn, nodig zijn om de waarde van het goed te vrijwaren, onder voorbehoud van normale slijtage, ouderdom of overmacht.

De blote eigenaar is ertoe gehouden de grove herstellingen te verrichten, tenzij die grove herstellingen uitsluitend aan de

vruchtgebruiker te wijten zijn of betrekking hebben op de bouwwerken en beplantingen die de vruchtgebruiker zelf heeft aangebracht. Grove herstellingen zijn herstellingen die betrekking hebben op de structuur van het goed of van zijn inherente bestanddelen of waarvan de kosten manifest de vruchten van het goed te boven gaan. De blote eigenaar moet deze herstellingen uitvoeren na overleg met de vruchtgebruiker.

Onder grove herstellingen moet onder andere worden begrepen: de herstellingen aan de dragende muren, de gewelven, het dak en de structuur van het gebouw, de installatie of vernieuwing van centrale verwarming of elektrische installaties... Deze opsomming is niet exhaustief.

Behoudens hoogdringendheid, worden grove herstellingen uitgevoerd in onderling overleg tussen partijen. De kosten vallen ten laste van de blote eigenaar, die deze onmiddellijk zal moeten betalen. De blote eigenaar zal deze betaling niet kunnen uitstellen tot het ogenblik waarop het vruchtgebruik ophoudt te bestaan.

De blote eigenaar die de grove herstellingen uitvoert, kan van de vruchtgebruiker **niet** eisen dat deze proportioneel bijdraagt in de kosten van deze herstellingen.

6. Werken - Lot van de uitgevoerde werken

De vruchtgebruiker zal binnen de grenzen van artikel 3.143 BW het recht hebben aan het in vruchtgebruik verkregen gebouw veranderingen aan te brengen en bouwwerken en beplantingen uit te voeren die hem geschikt lijken, maar op zijn kosten. Deze verbeteringen blijven gedurende de ganse duur van het vruchtgebruik eigendom van de vruchtgebruiker.

Bij het einde van het vruchtgebruik komen de verbeteringen of de door de vruchtgebruiker opgerichte gebouwen en aanplantingen in eigendom toe aan de blote eigenaar. In afwijking van artikel 3.160 BW zal de vruchtgebruiker of zijn rechtsopvolger echter geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding, tenzij anders wordt overeengekomen.

7. Lasten en belastingen

De vruchtgebruiker is gehouden alle periodieke lasten van het bezwaarde goed te dragen die verband houden met het gebruik en genot ervan.

De blote eigenaar staat in voor de buitengewone lasten van het bezwaarde goed, zelfs indien ze periodiek moeten worden betaald. Heeft de vruchtgebruiker zelf bouwwerken of beplantingen aangebracht, dan moet hij hiervoor tijdens de duur van het vruchtgebruik zowel de gewone als de buitengewone lasten dragen.

8. Verkoop van het onroerend goed

Bij een eventuele verkoop van de volle eigendom van het onroerend goed, zal het vruchtgebruik eindigen op dit goed. De verkoopprijs wordt in dat geval omgeslagen over de blote eigenaar en de vruchtgebruiker tenzij de vruchtgebruiker en

blote eigenaar aangeven dat zij de verkoopopbrengst in zelfde rechtenverhoudingen wensen te herbeleggen.

De waarde van het vruchtgebruik zal worden bepaald aan de hand van de tabellen zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek inzake omzetting van het vruchtgebruik.

9. Bijzondere regeling betreffende de gedwongen mede-eigendom

De partijen komen overeen dat de **vruchtgebruiker**, zijnde de verkoper sub 1, exclusief zal optreden als lid van de algemene vergadering van mede-eigenaars van het gebouw, en met stemrecht aan deze vergaderingen zal deelnemen, mede voor rekening van de blote eigenaar die zij alsdan vertegenwoordigt en mee verbindt.

Hetzelfde geldt voor de uitoefening van alle overige bevoegdheden die aan de eigenaar van een kavel in een mede-eigendom door de wet of de statuten worden toegekend. Bij belangrijke beslissingen brengt de vruchtgebruiker steeds de blote eigenaar op de hoogte van de wijze waarop zij haar stemrecht heeft uitgeoefend.

De kapitaalsopvragingen voor grove werken aan de gemene delen van de residentie, opvragingen van provisies voor reservekapitaal, alsook opvragingen voor provisies voor gerechtelijke procedures waarbij de VME Partij is, dienen exclusief door de blote eigenaar te worden betaald (en worden voor wat betreft teruggaves dienaangaande exclusief door de blote eigenaar geïnd) terwijl de overige kosten door de vruchtgebruiker ten laste worden genomen (en worden voor wat betreft teruggaves dienaangaande exclusief door de vruchtgebruiker geïnd).

De vruchtgebruiker zal deze overeenkomst onverwijld ter kennis brengen van de syndicus van het gebouw. Zij melden hem daarbij dat de syndicus ertoe gerechtigd is, tijdens de hele periode waarin het vruchtgebruik wordt uitgeoefend, alle brieven en kennisgevingen uitsluitend aan hen te richten en dat de syndicus tevens ontslagen wordt ze ook aan de blote eigenaar te verzenden.

10. Omzetbaarheid van het vruchtgebruik

De vruchtgebruiker en de blote eigenaar komen overeen dat **enkel de vruchtgebruiker** de omzetting in de zin van artikel 3.161 van het Burgerlijk Wetboek mag vragen. Dit wordt voor zoveel als nodig als last en voorwaarde van de verkoop opgelegd.

11. Verwijzing naar de wet

Voor alle punten die niet opgenomen werden in deze overeenkomst, onderwerpen partijen zich aan de bepalingen van door de bepalingen van de Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, te weten de artikelen 3.138 en volgende van het Burgerlijk Wetboek. Ingeval van tegenstrijdigheid, primeren de voorwaarden van deze overeenkomst op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

11. Voorkooprecht - Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van

wederinkoop, noch een wettelijk of ander voorkooprecht of voorkeurrecht.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoekingen **niet** is gebleken dat het goed op heden het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht, een voorkeurrecht tot aankoop of een recht van wederinkoop in voordeel van een derde.

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 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.

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.

14. Gemeenheden

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

15. Erfdienstbaarheden

a) 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 verklaart dat er geen erfdienstbaarheden zijn lastens het verkochte goed behoudens deze eventueel vermeld in hiernavermelde basisakte.

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

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.

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.

18. Basisakte + Mede-eigendom

BASISAKTE

De verkoop geschiedt onder al de lasten, bedingen en voorwaarden opgenomen in de basisakte verleden voor notaris Jacques Delcroix, te Etterbeek, op 11 september 1974, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel op 18 oktober 1974, boek 7697 nummer 8, sindsdien niet gewijzigd.

Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht zullen de desbetreffende bepalingen moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbenden volkomen kennis hebben van de basisakte en van het algemeen reglement van mede-eigendom en dat zij in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten gesubrogeerd zijn alsook in deze kunnende voortspruiten uit regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

MEDE-EIGENDOM

Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft ondergetekende notaris, bij een ter post aangetekende brief van 19 juni 2024, de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De syndicus beantwoordde dit schrijven op 25 juni 2024.

De verkrijger verklaart door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat hij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4 van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

De partijen verklaren echter in hun onderlinge verhouding af te wijken van de kostenafspraken van het Burgerlijk Wetboek in die zin dat de bovenstaande rubriek '10. Bijzondere afspraken tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker' hun rechtsrelatie beheerst, zo ook op het niveau van de kosten op de mede-eigendom, hetgeen ter kennis wordt gebracht aan de syndicus.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge geschillen

met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de verkrijger gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, eerste en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

19. Administratieve bepalingen

A. Stedenbouw en ruimtelijke ordening.

A.1. Algemeenheden

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de mogelijkheid om, voorafgaand aan het uitbrengen van een bod voor deze bieding persoonlijk alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed en zijn omgeving. De instrumenterende notaris wijst de koper erop dat de Gemeente Koekelberg (in voorkomend geval) nog nauwkeurigere inlichtingen kan verschaffen dan deze die in de stedenbouwkundige inlichtingen hernomen worden.

Bovendien, wordt door ondergetekende notaris de aandacht van de koper in het bijzonder gevestigd, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om - voor het uitbrengen van een bod - 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 Koekelberg, alwaar 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.

A.2.A. Beknopte beschrijving

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

Om deze plicht te vervullen, verklaart de verkoper de beschrijving te hebben opgesteld, die identiek is aan de bovenstaande beschrijving van het goed.

De koper verklaart door het uitbrengen van zijn bod in de mogelijkheid te zijn geweest om te verifiëren indien de beschrijving van het goed correspondeert aan de werkelijkheid.

De koper verklaart in dat opzicht ingelicht te zijn dat het hem toekomt om - vooraleer hij een bod uitbrengt - actief de conformiteit van deze beschrijving te controleren ten opzichte van de wettige stedenbouwkundige toestand van het goed.

A.2.B. Brief van de gemeente

Overeenkomstig de artikelen 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft ondergetekende notaris op 20 juni 2024 aan de Gemeente Koekelberg gevraagd, op basis van het formulier en de bijlagen vereist door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen, om hem de stedenbouwkundige inlichtingen af te leveren die van toepassing zijn op het verkochte goed.

Het antwoord van de Gemeente Koekelberg van 2 juli 2024 bepaalt letterlijk het volgende:

"Meesters,

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 20.06.2024 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Basilieklaan 329-333, gekadastreerd 1ste afdeling, sectie A nr. 6/H**, « een appartement 2 slaapkamers, type D5, gelegen op de 5de verdieping, de kelder nr.27 en een autostaanplaats nr.52 » hebben wij de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

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 03.05.2001, in een **woongebied met residentieel karakter**;
- ~~(1) In de perimeter van het richtplan van aanleg (**RPA**) genaamd ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~(1) In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (**BBP**) nr. ..., goedgekeurd door ... op ..., in gebied(en): ...;~~
- (1) In de perimeter van de verkavelingsvergunning (**VV**) nr.4737-11 van 1967 'L3' afgeleverd op 02.08.1968 (gewestelijke referentie 146/FL/3);

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 <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>. Hun inhoud is beschikbaar op de website van de gemeente www.koekelberg.be, of kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw.

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 voormeld **GBP**;

- (1) De lijst met het geactualiseerd toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen per maas kan geraadpleegd worden op volgende website: <https://casba.urban.brussels/> (**KaTKO** = kaart; saldo zie lijst op website);

- ~~• (1) De voorschriften van het voormeld **RPA**;~~

- ~~• (1) De voorschriften van het voormeld **BBP**, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;~~

- (1) De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (**VV**);

- (1) De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21.11.2006;

- De Basiliëkiaan is opgenomen in een "algemeen gebied" wat de plaatsing van uithangborden en van reclame betreft.

- ~~• (1) De voorschriften van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (**GGSV**) ..., goedgekeurd door ... op ...;~~

- (1) De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**GemSV**):

- Het algemeen bouwreglement vastgesteld door de gemeenteraad in de vergaderingen van 27.02.1948, 06.04.1956 en 13.07.1956.

- (1) De voorschriften van de specifieke of gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**SGemSV** of **GGemSV**):

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen in open lucht van parabolantennes vastgesteld door de gemeenteraad op 08.02.1996.

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het openen en uitbreiden van sommige handelsactiviteit vastgesteld door de gemeenteraad op 03.02.2000.

- ~~• (1) 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 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 en de VV's kan men raadplegen op de website <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>. Hun inhoud is beschikbaar op de website van de gemeente www.koekelberg.be, of kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw.

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

- ~~• (1) Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie opgenomen is op het **onteiningsplan** goedgekeurd door ... dat de toelating geeft aan ... om het goed te onteigenen.~~

4°) Wat het bestaan van een voorcoopperimeter betreft:

- ~~• (1) Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in de **voorcoopperimeter** betreffende ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;~~

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

- ~~• (1) Het goed is ingeschreven op de **bewaarlijst** bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~• (1) Het goed is **beschermd** door ... van ...;~~
- ~~• (1) Voor het goed loopt een procedure tot inschrijving op de **bewaarlijst/bescherming** die opgestart is bij regeringsbesluit van ...;~~
- ~~• (1) 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;~~
- ~~• (1) Het goed maakt deel uit van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ...;~~
- ~~• (1) De Regering heeft op het goed in kwestie artikel 222, § 6, tweede en derde lid van het BWRO toegepast: **voorwaarden opgelegd** naar aanleiding van een beslissing van de Regering om de beschermingsprocedure voor het goed in kwestie niet in te stellen/het goed niet te beschermen;~~

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

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

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

- Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van enig inventaris van niet-uitgebate bedrijfsruimten waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24.01.1939;
- ~~• Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd door de gemeenteraad op ... en door het college van burgemeester en schepenen op ...;~~
- ~~• Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is geen rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit. 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 een rooilijnplan vastgesteld door het bijzonder bestemmingsplan (BBP) nr. ... goedgekeurd door... op ...;~~

8°) Andere inlichtingen:

- ~~• (1) Het goed is opgenomen in het **wijkcontract**;~~
- ~~• (1) Het goed is opgenomen in het **stadsvernieuwingcontract** ...;~~

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

~~• (1) 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 05.03.2009 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/>;~~

• (1) Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor **het vervoer van gasachtige producten** op grond van de wet van 12.04.1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;

• Er bevindt zich **één middendruk gasleiding**, type B (1,7 tot 2,7 bar - □ 90 Pe - SIBELGA) in de ondergrond vóór het gebouw.

• Het goed bevindt zich niet in een Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Stadsvernieuwing (**RVOHS**);

• Het goed bevindt zich niet in de perimeter van de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH van 2020);

• Voor elke informatie betreffende overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM) <https://leefmilieu.brussels/>;

• Voor elke informatie betreffende de veiligheid, de woonbaarheid en de uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de **DGHI**;

• Voor elke informatie betreffende de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua (ex-Hydrobru);

• **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 **stedenbouwkundige vergunningen** (toelatingsakten, bouwvergunningen, attesten) en **milieuvergunningen** werden afgeleverd of geweigerd:

• Stedenbouwkundige vergunning Nr.4993-24 afgeleverd op 14.06.1974 voor het bouwen van een appartementsgebouw met 9 verdiepingen gelegen Basilieklaan nr. 329-331-333.

• Stedenbouwkundige vergunning Nr.6873-28.94 geweigerd op 31.08.1995 voor het behouden van een gesloten veranda op de 8ste verdieping (nr. 331).

• Stedenbouwkundige vergunning Nr.6939-26.95 afgeleverd op 04.09.1995 voor het regulariseren van een betegeld en niet overdekt terras op de 8ste verdieping (nr. 329).

- Stedenbouwkundige vergunning Nr.6943-30.95 afgeleverd op 22.07.1996 voor het bouwen van een betegeld terras omringd door een borstwering op de 8ste verdieping (nr. 331).
- Stedenbouwkundige vergunning Nr.7737-67.07 afgeleverd op 18.12.2007 voor het samenvoegen van een appartement en een naastgelegen studio in hetzelfde gebouw door de creatie van een deuropening en voor het wijzigen van de gevels door het uitbreiden van terrassen voor- en achteraan (op de 8ste verdieping van nr. 331).
- Op 22.12.2014, werd een milieuvergunning afgeleverd voor de uitbating van een garage met 28 overdekte parkeerplaatsen (nr. 345) en 72 overdekte parkeerplaatsen (nr. 329-333) samen, vermits de garages van deze twee gebouwen één enkele technische en geografische eenheid vormen. Deze milieuvergunning vervalt op 21.12.2029.

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

2°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- ~~• (1) Er is met betrekking tot het goed een **overtreding vastgesteld** (gemeentelijke referenties, notitienummer van het parket en nr. NOVA) op ..., die verband houdt met ...;~~
- ~~• (1) De overtreding(en) wordt (worden) **juridisch vervolgd** sinds ...;~~
- ~~• (1) Het onderzoek van de procedure loopt,~~
- ~~• (1) Er is een vonnis geveld op ..., door ..., waarin bevolen is om ...;~~
- ~~• (1) Het onderzoek van de beroepsprocedure loopt sinds ...;~~
- ~~• (1) Naar aanleiding van de overtreding(en) is een **administratieve geldboeteprocedure** ingesteld sinds ..., (1) Er loopt een voorafgaande poging tot minnelijke schikking die eindigt op ...;~~
- ~~• (1) Het onderzoek van de procedure loopt,~~
- ~~• (1) Op ... is een beslissing gevallen over ...;~~
- ~~• (1) Er is administratief beroep aangetekend tegen die beslissing,~~
- ~~• (1) Er is een beslissing uitgesproken door de bevoegde ambtenaar, waarin bevolen is om ...;~~
- ~~• (1) 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.

Onderhavig document regulariseert geenszins de inbreuken die tot nu toe niet gekend zijn door onze diensten.

3°) Wat betreft:

- De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed: **huisvesting (woning) en garage (parking)**.
- Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: **88**.
- Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed: sinds 14.06.1974, een appartement 2 slaapkamers, type D, gelegen op de 5de verdieping, een kelder en de individueel garagebox nr.52 gelegen op de kelder verdieping, in een appartementsgebouw bestaande uit 88 woningen en 72 parkeerplaatsen, opgedeeld als volgt:

- in de kelderverdieping (volgens plannen van het milieuvergunning afgeleverd op 22.12.2014): 89 **kelders** (nr.1 tot 89), 6 bergingen (nr.1 tot 6), 48 **individueel garageboxen** (nr.1, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 21 tot 35, 38 tot 45 en 50 tot 65), 5 garageboxen 'per twee' (2/3, 12/13, 19/20, 46/47 en 48/49) en 7 garageboxen 'dubbele' (4A/4B, 5A/5B, 8A/8B, 17A/17B, 18A/18B, 36A/36B en 37A/37B).
 - op de gelijkvloerse verdieping:
 - op nr. 333 : 1 studio (A), 2 appartementen 2 slaapkamers met terras achteraan (B en D) en 1 studio met terras achteraan (C).
 - op nr. 331 : 1 appartement 2 slaapkamers met terras achteraan (E) en 1 appartement 3 slaapkamers met terras achteraan (F).
 - op nr. 329 : 2 appartementen 2 slaapkamers met terras achteraan (G en I), 1 studio met terras achteraan (H) en 1 studio (J).
 - **op de verdiepingen 1 tot 7, telkens:**
 - op nr. 333 : 3 **appartementen 2 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan** (A, B en D) en 1 appartement 3 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan (C).
 - op nr. 331 : 1 appartement 4 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan (E) en 1 appartement 3 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan (F).
 - op nr. 329 : 3 appartementen 2 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan (G, I en J) en 1 appartement 3 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan (H).
 - op het 8ste verdieping (technische verdieping):
 - op nr. 333 : 2 studio's met terrassen voor-en achteraan (A en B) en 1 appartement 1 slaapkamer met terras achteraan (C).
 - op nr. 331 : 1 appartement 1 slaapkamer met terrassen voor-en achteraan (E - SV 30.95 en SV 67.07) en 1 appartement 3 slaapkamers met terras achteraan (G).
 - op nr. 329 : 1 appartement 1 slaapkamer met terras achteraan (H), 1 studio met terras achteraan (I) en 1 studio met terrassen voor-en achteraan (J).
 - **Bijkomende opmerkingen:**
 - Ter herinnering, moeten het voorwerp uitmaken van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning:
 - sinds 01.07.1992 elke bestemmingswijziging van een goed of deel van een goed,
 - sinds 01.12.1993 elke wijziging van het aantal woningen,
 - sinds 07.07.2003 elke wijziging van de verdeling van de woningen.
 - De bestemmingswijzigingen, de opdelingen of de wijzigingen van verdeling van de woningen die gerealiseerd werden vóór deze datum zijn slechts reglementair indien deze niet gepaard gingen met werken die het bekomen van een vergunning vereisten.
- Opgemaakt te Koekelberg, op 02.07.2024."

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

A.3. *Onteigening - Monumenten/Landschappen - Rooilijn/Niet-uitgebate sites*

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een kennisgeving of beslissing tot onteigening, noch getroffen is door een (erfdienstbaarheid met betrekking tot een) rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of derde.

Uit voormelde stedenbouwkundige inlichtingen 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 niet te zijn ingelicht over een maatregel betreffende het verkochte goed.

A.4. *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 het goed thans gebruikt wordt als appartement met bijhorende garagebox.

- verklaart dat deze bestemming, naar zijn weten, regelmatig en onbetwist is en verwijst hiervoor naar de afgeleverde vergunningen.

- 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.

A.5. Voorkoopperimeter BWRO

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.

A.6. Verwaarloosd, leegstaand of onafgewerkt onroerend goed

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.

Brusselse Huisvestingscode

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode welke kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting) oplegt voor de terbeschikkingstelling van een woning.

Desaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed :

- niet het voorwerp uitmaakt van een openbaar beheersrecht;
- niet getroffen is door een verhuurverbod noch door een administratieve boete;
- werd uitgerust met een, door een erkend organisme gewaarborgde, branddetector en zal indien dit niet (langer) het geval zou zijn onmiddellijk in hoedanigheid van vruchtgebruiker het nodige doen om er één te bevestigen;
- geen conformiteitscontroleattest werd uitgereikt door de Gewestelijke Inspectiedienst;
- niet het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal van vaststelling van "leegstaande woning".

B. Milieu - Beheer van verontreinigde gronden

B.1. Milieuvergunning

De verkoper verklaart bij deze dat het goed, voorwerp van onderhavige 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 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IB, IC, ID, II en III met toepassing van artikel 4 van de Ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen).

B.2. Ordonnantie betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems van 5 maart 2009.

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems en de verplichtingen opgelegd voor gronden opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand.

De koper verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van het bodemattest (geldig voor één jaar) dat door het Leefmilieu Brussel werd afgeleverd op 26 juni 2024, met vermelding van de gedetailleerde gegevens vermeld in de inventaris van de

bodemtoestand voor het perceel waarop het onroerend goed is opgetrokken.

De samenvatting van dit attest bepaalt letterlijk het volgende:

"La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol."

De koper verklaart door middel van het uitbrengen van zijn bod een kopie van het bodemattest ontvangen te hebben.

De verkoper verklaart dat hij geen bijkomende informatie bezit die de inhoud van het bodemattest kan wijzigen en verduidelijkt in het bijzonder, na kennis te hebben genomen van de lijst van risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat geen enkele van deze activiteiten bij zijn weten wordt of werd uitgeoefend in de gemeenschappelijke delen of de privaatieve kavel die het voorwerp uitmaken van deze akte.

C. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor hogerbeschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers ontkennend en bevestigen zij dat er aan dit eigendom sinds één mei tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Voor wat betreft de gemene delen rust de bewaring van een eventueel van toepassing zijnde postinterventiedossier bij de syndicus.

D. Tienjarige Aansprakelijkheid - Verzekeringsattest

De partijen verklaren dat de kopers zuiver en eenvoudig worden gesubrogeerd in alle rechten die de verkopers hadden kunnen invoeren of hebben ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). De kopers zijn evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkopers, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkopers verklaren dat de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid niet van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd waarvoor een definitieve vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

De verkopers verklaren dat zij bijgevolg ook niet in het bezit zijn gesteld van het verzekeringsattest. De verkopers verklaren dat er evenmin een borgtocht werd gesteld in afwijking van de verzekeringsplicht.

E. Elektrische installaties

Gezien het alhier niet gaat om een verkoop van een wooneigenheid voor de totaliteit in volle eigendom dient er géén elektrisch keuringsattest te worden voorgelegd. Dit betekent dat er ook geen plicht rust op de koper om deze installatie, indien deze in de feiten niet conform zou zijn, conform te stellen naar aanleiding van deze aankoop.

F. Energieprestatiecertificaten

Gezien het alhier niet gaat om een verkoop van een woongelegenheden voor de totaliteit in volle eigendom dient er géén energieprestatiecertificaat te worden voorgelegd. Dit betekent dat er ook geen plicht rust op de koper om energiebesparend werken na akte uit te voeren.

G. Risicozone Overstromingen

De verkoper verklaart dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

H. Stookolietank

Voor zoverre er één dan wel meer stookolietanks aanwezig zijn in het verkochte goed, dan koopt de koper deze als onderdeel van het onroerend goed over ter ontslag van enige verantwoordelijkheid van de verkoper en onder last om op eigen kost deze tank(s) hetzij zelf buitendienst te stellen, te reinigen en/of te laten verwijderen op de voorschreven wijze hetzij om zelf een conformiteitsattest voor deze tank(s) op te stellen.

20. Hypothecaire toestand

Het goed wordt 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.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de ondertekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het eigendom geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Dit blijkt uit een opzoeking in het pandregister.

21. Overdracht van risico's - Verzekeringen

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan (voor wat betreft de blote eigendom) over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en blijven voor wat betreft het vruchtgebruik bij de verkoper sub 1. Voor wat betreft de verzekeringen wordt erop gewezen dat de vruchtgebruiker het ganse goed voor de totaliteit in volle eigendom verzekert, ook na de toewijsakte.

22. Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (zijnde vanaf de ophouding van het vruchtgebruik in hoofde van de verkoper sub 1), 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.

Deze paragraaf is uitsluitend van toepassing in de mate dat het verkochte privatief over (eigen) water-, gas- en elektriciteitsaansluiting(en) beschikt.

23. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed, met inbegrip van de gemeentelijke en provinciale tweede verblijftaks, worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen vanaf zijn ingenottreding, zijnde vanaf de ophouding van het vruchtgebruik in hoofde van de verkoper sub 1.

24. Eenheid van akten

Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat en voor zover in de huidige akte naar een voorgaande akte wordt verwezen, bevestigen de partijen uitdrukkelijk dat onderhavige akte en voormelde basisakte, met name de basisakte verleden voor notaris Jacques Delcroix, te Etterbeek, op 11 september 1974, overgeschreven op het derde hypotheekkantoor te Brussel op 18 oktober 1974, boek 7697 nummer 8, één geheel vormen om samen als authentiek te gelden én uitvoerbaar te zijn.

25. Fiscale bepalingen - aandeel van de koper in de kosten van de openbare verkoop (in uitdrukkelijke afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden)

De koper verklaart te weten dat hij bij deze verkoop **géén aanspraak kan maken op enig (verhoogd) abattement dan wel andere fiscale vermindering gezien niet de totaliteit in volle eigendom wordt verkocht.**

De instrumenterende Notaris geeft aan partijen lezing van het artikel 203, eerste alinea, van het Wetboek der Registratierechten, luidende als volgt :

"Ingeval van bewimpeling aangaande prijs en lasten of overeengekomen waarde, is elke der contracterende partijen een boete verschuldigd, gelijk aan het ontdoken recht. Dit recht is ondeelbaar door alle partijen verschuldigd."

De koper verklaart te weten dat het goed fiscaal gewaardeerd wordt op honderd vijftientig duizend euro (€ 185.000,00), zodat - **ongeacht de geboden prijs (die betrekking heeft op de blote eigendom) - steeds het bedrag van zevenentwintig duizend achthonderd vijftientig euro (€ 27.835,00), door de koper moet worden betaald bij uiterlijk het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijs.**

Deze som stemt overeen met:

- enerzijds zevenentwintig duizend vijfhonderd vijftientig euro (€ 27.565,00), met name 14,90% van voormelde venale waarde van € 185.000, hetgeen de som uitmaakt die de koper als forfaitair kostenaandeel moet betalen in toepassing van artikel 25 van de algemene verkoopvoorwaarden verhoogd met:
- anderzijds tweehonderd zeventig euro (€ 270,00) als bedrag aan de ambtshalve inschrijving teneinde het bedrag van de

openstaande koopsom bijzonder te bevoorrechten

De koper verklaart te weten dat hij - voor wat betreft de registratierechten - weldegelijk op de waarde van de volle eigendom getaxeerd wordt, zodat het kostenpercentage niet kan worden toegepast op het bedrag van de geboden prijs (maar daarentegen wél op het bedrag van de venale waarde).

De koper verklaart te weten dat - in afwijking van hetgeen bepaald is in de algemene verkoopvoorwaarden - hij in geval van lijfrente gehouden is tot betaling van het bedrag van elke (ambtshalve) inschrijving in het voordeel van de verkoper, zoals ook blijkt uit volgend artikel.

26. Lijfrente - betalingsmodaliteiten (in afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden)

Boeket

De koper dient van de uiteindelijke prijs voor de totaliteit in volle eigendom een **boeket van veertig procent (40 %) betalen binnen uiterlijk zes weken ná het ogenblik van de toewijsakte** (overeenkomstig de algemene verkoopvoorwaarden), waarmee verkopers sub 2 en sub 3 volledig worden betaald en waarmee verkoper sub 1 ten dele wordt voldaan.

Lijfrente

De koper dient het saldo van de prijs ten belope van **zestig procent (60 %) bij wijze van lijfrente** maandelijks te betalen aan uitsluitend verkoper sub 1 over een **maximale tijdsspanne van tien jaar** te rekenen **vanaf de maand november 2024**, tenzij de verkoper sub 1 vroegtijdig zou overlijden.

Na aflooptijd van voormelde tijdsspanne van tien jaar (of ná overlijden van de verkoper sub 1, indien dit eerder zou plaatsvinden) is de koper bevrijd om nog betalingen te verrichten aan de verkoper sub 1.

De lijfrente wordt zodoende gevestigd op het hoofd van de verkoper sub 1 die tevens de rentegenieter is.

De lijfrente is door de koper, tevens renteplichtige, betaalbaar op de eerste dag van iedere maand, startend vanaf november 2024.

De maandelijks te betalen **basislijfrente** stemt overeen met het bedrag van één honderd twintigste van zestig procent (60 %) van de prijs van de blote eigendom, vervolgens verhoogd met vijf procent.

Voorbeeld in cijfers:

Indien de prijs van de blote eigendom ingevolge biedingen bij wijze van louter illustratief voorbeeld € 80.000 zou bedragen, dan dient de koper:

- * uiterlijk bij het verlijden van het proces-verbaal van toewijs de forfaitaire kost van € 27.835,00 te betalen;
- * 40% of € 32.000 binnen uiterlijk zes weken na het opstellen van het proces-verbaal van toewijs te betalen;
- * 60% zal bij lijfrente betaald worden, voor het eerst op 1 november 2024, waarbij de basislijfrente € 420,00 bedraagt, met name ((€ 48.000 / 120) * 1,05), welke basislijfrente jaarlijks geïndexeerd wordt (als navermeld) op 1 november van

ieder jaar.

Prijsindexcijferclausule

Voormelde lijfrente zal automatisch en van rechtswege **eenmaal per jaar**, namelijk op **één november van ieder jaar**, en voor het eerst op één november tweeduizend vijftwintig, verhoogd worden overeenkomstig de stijging van het indexcijfer van de **consumptieprijzen**.

De aanpassing geschiedt volgens volgende formule :

"Basislijfrente vermenigvuldigd met het nieuwe indexcijfer gedeeld door het aanvangsindexcijfer."

De basislijfrente is het overeengekomen bedrag waarvan hoger sprake, met name één honderd twintigste deel van 60% van de prijs van de blote eigendom, vervolgens verhoogd met vijf procent.

Het nieuwe indexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand die de aanpassing van de lijfrente voorafgaat (zijnde oktober van ieder jaar).

Het aanvangsindexcijfer is het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand oktober 2024.

Wijze van betaling + laattijdige betaling van de lijfrente

Iedere maandelijkse termijn is opeisbaar en kan uitsluitend in euro op bevrijdende wijze betaald worden via overschrijving op het rekeningnummer **BE39 4264 4639 8119 op naam van de verkoper sub 1**.

Uitsluitend eerste rentetermijn, met name deze van november 2024 is in afwijking van het voorafgaandelijke uitsluitend bevrijdend betaalbaar op de derdenrekening BE54 2800 2445 0097 van de instrumenterende notaris.

De kopers verbinden zich tot stipte betaling van de maandelijkse rentetermijn met een bestendige opdracht op voormeld aangeduid rekeningnummer.

Geen enkele klacht en/of betwisting kan ooit de opschorting van de betaling van de rente rechtvaardigen.

Indien het onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt vernield of tenietgaat, wordt de rente doorbetaald, en de vernieling of het tenietgaan kan door de kopers niet als een geval van overmacht worden ingeroepen.

Elke rentetermijn die niet binnen de acht kalenderdagen na de vervaldag betaald is, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling, verhoogd worden met de wettelijke interestvoet in burgerlijke zaken, verhoogd met twee procent (2 %) jaarlijks, tot en met de betaling.

Bewijs van leven - overlijden van de verkoper

De verkoper sub 1 behoeft het bewijs dat zij in leven is niet te leveren zolang haar woonplaats zich in België bevindt. Bij vestiging in het buitenland, dan moet zij elk jaar in januari het schriftelijk bewijs leveren dat zij (nog) in leven is.

De bij deze bedongen renteverplichting vervalt na de eerste vervaldag die volgt op het overlijden van de verkoper sub 1.

Van dan af zal de koper van alle verplichtingen uit hoofde van de lijfrente volkomen bevrijd zijn; zij zal echter geen recht

hebben op enige teruggave of vermindering van de termijn betaald of verschuldigd voor de maand waarin de verkoper sub 1 is overleden; deze betaling blijft door de (nalatenschap van de) verkoper sub 1 definitief verworven.

Partijen komen overeen dat de koper het recht heeft om op welke wijze ook te controleren en na te gaan indien de verkoper sub 1 al dan niet nog in leven is. Laatstgenoemde partij geeft hiertoe uitdrukkelijk toelating voor.

Hoofdelijkheid en ondeelbaarheid

Alle verbintenissen, door de koper aangegaan, rusten hoofdelijk en ondeelbaar op haar en op elk van hun erfgenamen en rechtverkrijgenden. Bij overlijden van een koper voor het uitdoven van de rentetermijnen verbindt elke koper bijgevolg tevens haar erfgenamen en rechtsverkrijgers, tot solidaire, hoofdelijke en ondeelbare uitvoering van alle verplichtingen met betrekking tot de lijfrente.

Fiscaal aspect

De koper ontzegt zich het recht zonder uitdrukkelijke en voorafgaandelijke toestemming van de verkoper sub 1 de rentetermijnen fiscaal als beroepslast in mindering te brengen via vennootschap of maatschap. Iedere fiscale meerlast in hoofde van de verkoper sub 1 ten gevolge hiervan zal op de koper worden verhaald.

Dwangmiddelen

De verkoper sub 1 zal de koper(s) tot de uitvoering van haar (hun) verbintenissen kunnen dwingen door de hierna bepaalde middelen in alle gevallen door de wet bepaald of ingeval de koper in gebreke blijven enige bij deze aangegane verbintenis geheel of ten dele na te komen, inzonderheid in de volgende gevallen:

1. bij niet-betaling van twee maandelijksse rentetermijnen;
2. in geval van faillissement of toelating tot de collectieve schuldenregeling van (één van) de koper(s);
3. Indien de lijfrente beroepshalve wordt aangewend zonder goedkeuring van de verkoper sub 1.

In al die gevallen heeft de verkoper sub 1 het recht om, een maand nadat hij de koper bij deurwaardersexploot een betalingsbevel heeft betekend, waarin de verkoper sub 1 de koper tevens herinnerd heeft aan haar verzuim en de mogelijke gevolgen daarvan, naar keuze van de verkoper sub 1:

A. Hetzij deze verkoop van rechtswege ontbonden te verklaren;
B. Hetzij de verbintenissen in zijn voordeel aangegaan, door alle wettige middelen te doen uitvoeren.

A. Indien de verkoper sub 1 de ontbinding van rechtswege verkiest, stelt zij de koper in gebreke bij deurwaardersexploot, met dagvaarding voor de rechtbank om de ontbinding vanaf de betekening van het exploot te horen uitspreken, louter op grond van niet-uitvoering van de hierboven vermelde verbintenissen. In dat geval zal elke verkoper (dus ook verkopers sub 2 en sub 3) niet gehouden zijn tot enige terugbetaling aan de koper en zal de verkoper sub 1

tevens alle op dat ogenblik ontvangen bedragen van alle ontvangen rentetermijnen zonder enige verrekening mogen behouden ten titel van tussen partijen definitief forfaitair overeengekomen schadevergoeding, en keert de totaliteit van de blote eigendom terug naar de verkopers (*in casu* alle verkopers).

Voor zoveel als nodig geven de verkopers sub 2 en sub 3 volmacht aan verkoper sub 1 teneinde alle formaliteiten in dit kader namens hen te verrichten indien dit nodig zou zijn, met dien verstande dat deze mogelijkheden reeds vervat zijn in de voormelde volmacht van 29 januari 2024.

B. Indien de verkoper sub 1 de gedwongen uitvoering verkiest, zal zij het recht hebben om een som in gelden op te vragen van de koper, groot genoeg om daarmee bij een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij naar keuze van de verkoper sub 1 een lijfrente aan te kopen, voor de resterende duur van de initiële periode van tien jaar die nog open staat, waarvan de maandelijks uit te keren bedragen gelijk zullen zijn aan de hierboven vastgestelde lijfrentebedragen, verhoogd met tien procent (10 %); die lijfrente zal ingaan op de eerste niet-betaalde vervalddag.

Voor het geval de verkoper sub 1 gebruik zou maken van de rechten aan haar hiervoor toegekend onder voorgaand punt B., zal zij het recht hebben de verkochte eigendom te doen verkopen bij uitvoerend beslag, overeenkomstig de artikelen 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, alle middelen aan te wenden tot een gedwongen tenuitvoerlegging en alle mogelijke bewarende maatregelen te nemen.

Vervreemding

De kopers hebben het recht op elk ogenblik het goed te verkopen aan een solvabele verwerver, die alle voorwaarden van de huidige overeenkomst ongewijzigd overneemt (afspraken tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker alsook lijfrenteovereenkomst). De koper moet de verkoper hiervan per aangetekend schrijven op de hoogte brengen met mededeling van de identiteit en solvabiliteit van de overnemer. De verkoper moet uiterlijk één maand voor de verkoop per aangetekend schrijven ingelicht worden over de verkoop en daarnaast de identiteit van de kopers en hun solvabiliteitsbewijzen ontvangen hebben.

De verkoper kan zich niet tegen de overdracht verzetten en dient bijgevolg niet akkoord te gaan.

Wel zal - bij gebrek aan schriftelijke instemming/akkoord van de verkoper sub 1 - de initiële koper hoofdelijk, solidair en ondeelbaar aansprakelijk blijven ten aanzien van de verkoper sub 1 voor de verbintenissen waarvan sprake in deze akte.

Tot slot wijst ondergetekende notaris er ook op dat het ingeschreven voorrecht van de onbetaalde verkoper tegenwerpelijk is en blijft ten aanzien van alle rechtsopvolgers en -verkrijgers van de koper.

Ambtelijke inschrijving - doorhaling - kosten

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt verzocht - éénmaal er tot aanbieding van het proces-verbaal van toewijs, tezamen met dit lastenkohier, wordt overgegaan - het voorrecht van de niet-betaalde verkoper ambtshalve in te schrijven tot waarborg van de niet-betaalde koopsom ten belope van zestig procent (60 %) van de prijs van de blote eigendom. Er zal - op voorwaarde van correcte en tijdige betaling - uitdrukkelijk ontslag gegeven worden voor het nemen van een ambtshalve inschrijving voor het bedrag van veertig procent (40 %) van de prijs van de blote eigendom.

De verkoper machtigt de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie om de bovenstaande ambtelijke en conventionele inschrijving en de gebeurlijke vernieuwingen ervan, door te halen op overlegging van een uittreksel uit de overlijdensakte van de verkoper sub 1 én mits voorlegging van de betaalbewijzen waaruit blijkt dat er geen plichtige lijfrentes meer verschuldigd zijn.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie kan eveneens handlichting verlenen op eerste verzoek van de koper na verloop van tien jaar mits voorlegging van de betaalbewijzen, en telkens wanneer om welke reden ook een definitief einde aan de lijfrente zou gekomen zijn.

De kosten van de ambtshalve inschrijving en conventionele hypothecaire inschrijving en doorhaling zijn ten laste van de koper, met dien verstande dat het bedrag van de ambtshalve inschrijving samen met het forfaitair kostenaandeel (als voormeld) betaalbaar is bij het opstellen van het proces-verbaal van toewijs (*supra*; vorig artikel van de bijzondere verkoopvoorwaarden).

De kosten, rechten en honoraria, waartoe deze akte en haar uitvoering aanleiding geven, daaronder begrepen die van hypotheekinschrijving, kantmelding, hypothecaire getuigschriften, kwijtingen en/of opheffingen, met inbegrip van alle gerechtskosten, met inbegrip van de kosten en honoraria van de advocaten van de verkoper sub 1 in de mate waarin de rechtbank de gerechtskosten ten laste brengt van de verkoper, alsmede allee uitgaven die verkoper moet doen voor het bewaren van de schuldvordering en voor het in stand houden van haar voorrecht, met inbegrip van alle kosten verbonden aan de wijze van betaling van de lijfrente, zijn ten laste van de koper, op hoofdelijke, solidaire en ondeelbare wijze.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

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 verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische 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 een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden 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 :

- 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. 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 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 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 gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %).

Het bedraagt:

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

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris in functie van het dossier.

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandoverklaring (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 bieter 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 vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe

koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29. Wanneer een verkoper, een koper of een andere 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 verkoopsvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: 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, tenzij specifiek naar één van de verkopers in kwestie zou verwezen worden (in welk geval enkel deze verkoper bedoeld wordt).
- De koper(s): 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.

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering van deze kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats of maatschappelijke zetel.

Indien een partij geen woonplaats noch maatschappelijke zetel te België heeft, wordt door deze partij woonplaats gekozen op het kantoor van gerechtsdeurwaarder Annick Vankerckhove, te 8630 Veurne, Ieperse Steenweg 12.

NIETIGHEID

Een eventuele nietige bepaling in deze akte tast enkel de rechtsgeldigheid van de bepaling in kwestie aan en heeft geen uitwerking met de rechtsgeldigheid van alle overige onderdelen van de akte.

WAARMERKING

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten en/of opzoekingen in het rijksregister.

Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- a) voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen, data en woonplaats op basis van registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje
- b) voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer;
- c) voor personen niet bekend in de registers van de burgerlijke stand, noch in het rijksregister, op grond van hun buitenlands paspoort

BEVESTIGING

De Notaris bevestigt de partijen gewezen te hebben op de artikelen 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit aangaande de prijsbewimpeling;

NABAN - IZIMI - AFSCHRIFT VAN DE AKTE

Partijen worden door de instrumenterende notaris ingelicht dat deze akte rechtstreeks kan worden geconsulteerd, hetzij via www.naban.be, hetzij via myminfin.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

Ondergetekende notaris wijst er de partijen op dat deze digitaal raadpleegbare afschriften eenzelfde authentiek karakter en waarde hebben als een getekend afschrift dat door de notaris verzonden wordt via e-mail of per post zodat het bijkomend verzenden van een afschrift via e-mail of per post in principe niet nodig is.

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd dat partijen wél op hun eerste verzoek een afschrift van de akte kunnen ontvangen (doch uitsluitend na de verkrijgen van het registratierelaas van de akte), zowel per post als via e-mail. Dit afschrift zal echter identiek als hetgene dat als voormeld raadpleegbaar is.

E-mail:

De partijen verklaren wel een afschrift per e-mail te willen ontvangen.

Per post:

De partijen verklaren wel een afschrift per post te willen ontvangen.

De comparanten verklaren te zijn ingelicht dat er een digitale kluis ter beschikking is gesteld via de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Door deze digitale kluis kan ieder partij toegang verkrijgen tot zijn digitale kopij van de notariële akte zoals deze bewaard is in NABAN (= de authentieke bron voor alle notariële akten).

RECHTEN OP GESCHRIFTEN

(Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld te Koksijde (Sint-Idesbald).

Na voorlezing ondertekenen de partijen, tegenwoordig en vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met ons Notaris.

Le vingt-deux juillet

Deux mille vingt-quatre

je soussigné, **LEVI SANDERS**, notaire associé à la résidence de **COXYDE (Saint-Idesbald)**, procède à l'établissement des conditions de vente online sur **biddit.be** du bien immobilier décrit ci-dessous, à la requête et en présence de:

(...)

Ci-après, tous sont dénommés collectivement comme "le(s) vendeur(s)", à moins qu'il ne soit fait spécifiquement référence à l'un des vendeurs (ce qui se fait en indiquant le numéro précédant la représentation de l'identité du vendeur en question).

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants:

D. Les conditions spéciales de vente;

E. Les conditions générales de vente applicables pour toutes les ventes online;

F. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés.

A. CONDITIONS SPECIALES DE VENTE

1. Coordonnées de l'étude notariale

- Étude: Van Wallegghem & Sanders, notaires associés.

- Adresse: 8670 Coxyde (Saint-Idesbald), Strandlaan 172.

- Numéro de téléphone: 058/52.28.82 (général).

- Adresse e-mail (générale): vincent.vanwallegghem@notaris.be et levi.sanders@belnot.be

- Site web: www.notarisvanwallegghem.be

2. Description du bien - Origine de propriété

DESCRIPTION DU BIEN

La **totalité en nue-propriété** de:

COMMUNE KOEKELBERG - PREMIÈRE DIVISION

Dans un immeuble à appartements multiples, dénommé **Résidence BASILIQUE II**, sis à **1081 Koekelberg, Avenue de la Basilique 329-333**, sur une parcelle de terrain, cadastré selon titre section A faisant partie des numéros 6C, 1/G/3 et 1/P/3, pour une superficie totale de trois mille cent quarante-cinq virgule quatorze mètres carrés et selon extrait récent de la matrice cadastrale, section A numéro 6HP0000, d'une superficie totale de trois mille cent quarante-cinq mètres carrés:

1/ L'appartement au cinquième étage, numéroté D5, avec numéro de police **Avenue de la Basilique 333 boîte 0024**, comprenant:

a) en propriété privée et exclusive:

hall d'entrée avec placard, cuisine, living, salle de bains, WC, deux chambres à coucher et deux terrasses.

b) en copropriété et en indivision forcée:

cent cinq/dix millièmes (105/10.000e) des parties communes de l'immeuble.

La **cave avec le numéro 27** située au sous-sol, sans quote-part attribuée dans les parties communes de l'immeuble.

2/ La place de parking (selon titre), mais en réalité un box de garage avec le numéro 52 au sous-sol, comprenant:

a) en propriété privée et exclusive:

* selon titre et acte de base: le parking même;

* selon la situation de fait: le garage avec sa porte;

b) en copropriété et en indivision forcée: quatre/dix millièmes (4/10 000e) des parties communes de l'immeuble.

L'appartement, la cave et le garage sont cadastrés selon **section A, numéro 6HP0058.**

Désignées ci-après collectivement comme "les biens" ou "le bien", à moins qu'une référence spécifique ne soit faite à l'une des parties privative en question.

La description du bien est établie de bonne foi, au vu des titres de propriétés disponibles et des indications cadastrales disponibles, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables, ne sont pas compris dans la vente.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

(...)

3. Mise à prix et prime

La mise à prix s'élève à **QUARANTE-HUIT MILLE EUROS (€ 48.000,00)**.

La prime pour le premier enchérisseur, décrite à l'article 15 des conditions générales de vente, n'est **pas** d'application.

CONDITION SUSPENSIVE CRÉDIT

Il n'est pas possible d'utiliser une condition suspensive pour obtenir une ouverture de crédit.

4. Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (€ 1.000). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

5. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères sont le **lundi 16 septembre 2024 à 14 heures.**

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **mardi 24 septembre 2024 à 14 heures** sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

6. Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le **mardi 1 octobre 2024 à 14 heures.**

7. Visites

Le bien pourra uniquement être visité par les candidats-acquéreurs **aux moments suivants** (et ce, **sans rendez-vous**

préalable) :

- Mercredi 28 août 2024 14h à 16h;
- Samedi 31 août 2024 10h à 12h;
- Mercredi 4 septembre 2024 14h à 16h;
- Samedi 7 septembre 2024 10h à 12h;
- Mercredi 11 septembre 2024 14h à 16h;
- Samedi 14 septembre 2024 10h à 12h;
- Mercredi 18 septembre 2024 14h à 16h;
- Samedi 21 septembre 2024 10h à 12h.

Le notaire soussigné se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

8. Publicité

La publicité préalable à la vente se fera par le biais d'annonces publiées dans les quotidiens et hebdomadaires suivants:

- sur www.notaris.be
- sur www.immoweb.be
- sur www.zimmo.be
- sur www.biddit.be
- cinq fois dans le "Notarisblad" (si doté sur place);
- cinq fois dans l'édition du samedi du Standaard et du Nieuwsblad

Le tout pendant les cinq semaines précédant l'adjudication, conformément à l'usage en la matière.

9. Transfert de propriété - usage et jouissance

L'acquéreur devient le nu-propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive et devient plein propriétaire après l'extinction de l'usufruit de la vendeuse sub 1. Au moment de l'extinction de l'usufruit, l'acquéreur acquiert également la jouissance, pour laquelle il est fait référence, pour autant que nécessaire, à l'article 10.3. de ce cahier des charges.

10. Modalités particulières entre nu-propriétaire et usufruitier

1. Durée de l'usufruit et caractère *intuitu personae*

Le vendeur sub 1, dorénavant également désigné comme "l'usufruitier", conserve l'usufruit à vie du bien immobilier susmentionné.

Le droit à l'usufruit est attribué *intuitu personae*. L'usufruitier ne peut céder l'usufruit, ni l'hypothéquer, qu'avec l'accord préalable et écrit du nu-propriétaire.

À titre informatif, l'usufruitière occupe actuellement le bien. Elle a atteint l'âge de 60 ans au moment du procès-verbal d'adjudication.

2. Description du bien

Les parties déclarent en concertation de renoncer à l'établissement d'une description au sens de l'article 3.150 du Code civil étant donné que l'usufruitier n'acquiert pas un

nouvel usufruit mais conserve l'usufruit existant (qui a été établi avant l'entrée en vigueur du nouveau droit des biens).

3. Usage, jouissance et administration.

Pendant l'exercice de l'usufruit, l'usufruitier a la jouissance du bien immobilier susmentionné, soit par son propre usage, soit en percevant les loyers, soit en accordant un droit de jouissance gratuit à des tiers.

Parties déclarent que le bien est actuellement destiné à un appartement avec débarras et garage attenants.

L'acquéreur, dorénavant également désigné comme le "nu-propriétaire", acquiert de plein droit la jouissance du bien à la fin de l'usufruit. Conformément à l'article 3.146 du Code civil, l'usufruitier a droit à tous les fruits du bien susmentionné qui en ont été séparés ou qui sont devenus exigibles pendant l'usufruit (par exemple loyers); il en va de même pour les fruits qui n'étaient pas encore séparés du bien ou exigibles à l'ouverture de l'usufruit. Les fruits qui n'étaient pas encore séparés du bien ou exigibles à la fin de l'usufruit reviennent au nu-propriétaire.

Si l'usufruit prend fin parce que l'usufruitier cesse d'exister, le droit d'usage en cours accordé à titre onéreux par l'usufruitier (p. ex. un bail) subsiste conformément à l'article 3.145 du Code civil pour le restant de sa durée et au maximum pour trois ans, après quoi il prend fin de plein droit. Un usufruit accordé par l'usufruitier à titre gratuit prend fin avec ce décès.

La cosignature par le nu-propriétaire du contrat autorisant le droit d'usage oblige le nu-propriétaire à respecter le droit d'usage en cours pour la durée autorisée.

4. Assurances

L'usufruitier est tenu d'assurer le bien en pleine propriété pour les risques habituels et, à cet égard, tenu de payer les primes de la police (bloc) collective. L'usufruitier doit présenter la preuve du paiement des primes au nu-propriétaire à sa première demande.

5. Entretien - réparations

L'usufruitier est tenu d'exécuter, à l'égard du bien, les réparations d'entretien nécessaires, à court ou à long terme, pour préserver la valeur du bien, sous réserve de l'usure normale, de la vétusté ou d'un cas de force majeure.

Le nu-propriétaire est tenu d'exécuter les grosses réparations, à moins que ces grosses réparations sont exclusivement causées par l'usufruitier, ou portent sur les ouvrages et plantations réalisés par l'usufruitier lui-même. Les grosses réparations sont celles qui portent sur la structure du bien ou de ses composantes inhérentes ou dont le coût excède manifestement les fruits du bien. Le nu-propriétaire doit exécuter ces réparations après concertation avec l'usufruitier.

Les grosses réparations comprennent entre autre: la réparation des murs porteurs, des voûtes, du toit et de la structure du

bâtiment, l'installation ou le renouvellement du chauffage central ou des installations électriques.... Cette énumération n'est pas exhaustive.

Sauf en cas d'urgence, les grosses réparations seront effectuées d'un commun accord entre les parties. Les frais seront à charge du nu-propriétaire qui devra les payer immédiatement. Le nu-propriétaire ne pourra pas retarder le paiement jusqu'à l'extinction de l'usufruit.

Le nu-propriétaire qui exécute les grosses réparations ne peut **pas** exiger de l'usufruitier qu'il contribue proportionnellement aux frais de celles-ci.

6. Travaux - Sort des travaux exécutés

L'usufruitier aura le droit dans les limites de l'article 3.143 Code civil d'apporter des modifications et réaliser des ouvrages et des plantations qui lui semble appropriés, mais à ses frais. Ces améliorations restent la propriété de l'usufruitier pendant toute la durée de l'usufruit.

À la fin de l'usufruit le nu-propriétaire acquiert la propriété des améliorations ou les ouvrages et plantations réalisés par l'usufruitier. Par dérogation à l'article 3.160 Code civil l'usufruitier ou son ayant droit n'a droit à aucune indemnité, sauf accord contraire.

7. Charges et impôts

L'usufruitier est tenu de supporter toutes les charges périodiques relatives au bien grevé qui concernent l'usage et la jouissance de celui-ci. Le nu-propriétaire supporte les charges extraordinaires du bien grevé, même si celles-ci doivent être payées de manière périodique. Si l'usufruitier a lui-même réalisé des ouvrages ou des plantations, il doit en supporter tant les charges ordinaires que les charges extraordinaires pendant la durée de l'usufruit.

8. Vente du bien immobilier

En cas de vente de la pleine propriété du bien immobilier, l'usufruit sur ce bien s'éteint. Dans ce cas, le prix de vente sera réparti entre le nu-propriétaire et l'usufruitier, sauf si l'usufruitier et le nu-propriétaire indiquent qu'ils souhaitent réinvestir le produit de la vente dans les mêmes relations juridiques.

La valeur de l'usufruit sera déterminée à l'aide des tables de conversion de l'usufruit du Code civil.

9. Régime particulier concernant la copropriété forcée

Les parties conviennent que **l'usufruitier**, étant le vendeur sub 1, agira exclusivement en tant que membre de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble, et participera à ces assemblées avec droit de vote, également au nom du nu-propriétaire qu'elle représente alors et qu'elle lie également.

Il en va de même pour l'exercice de tous les autres pouvoirs conférés au propriétaire d'un lot en copropriété par la loi ou les statuts. Pour les décisions importantes, l'usufruitier

informe toujours le nu-propiétaire de la manière dont il a exercé son droit de vote.

Les appels de fonds pour les gros travaux aux parties communes de la résidence, les appels de provisions pour capital de réserve, ainsi que les appels de provisions pour les procédures judiciaires auxquelles l' ACP est partie, sont payés exclusivement par le nu-propiétaire (et sont perçus exclusivement par le nu-propiétaire en ce qui concerne les remboursements y afférents) tandis que les autres frais sont supportés par l'usufruitier (et sont perçus exclusivement par l'usufruitier en ce qui concerne les remboursements y afférents).

Les usufruitiers notifiera au plus vite cet accord au syndic de l'immeuble. Ce faisant, ils l'informent que le syndic a le droit, pendant toute la durée de l'usufruit, de leur adresser exclusivement toutes les lettres et notifications et que le syndic est également déchargé de les adresser aussi au nu-propiétaire.

10. Conversion de l'usufruit

L'usufruitier et le nu-propiétaire conviennent que **seul l'usufruitier** peut demander la conversion au sens de l'article 3.161 du Code civil. Celle-ci sera imposée comme charge et condition de la vente dans la mesure nécessaire.

11. Référence à la loi

Pour tous les points non compris dans ce contrat, les parties se soumettent aux dispositions de la Loi du 4 février 2020 portant le Livre 3 "Biens" du Code civil, à savoir les articles 3.138 et suivants du Code civil. En cas de contradiction, les conditions de ce contrat prévalent sur les dispositions du Code civil.

11. Droit de préemption - Droit de préférence

Le vendeur déclare que le bien ne fait **pas** l'objet d'un droit de préemption ou de préférence conventionnel ni d'une faculté de rachat, ni d'un droit légal ou décrétable de préemption ou d'un droit de préférence.

Le notaire déclare que ses recherches n'ont **pas** révélé que le bien fait à ce jour l'objet d'un droit de préemption, d'un droit d'achat préférentiel ou d'une faculté de rachat en faveur d'un tiers.

12. Etat du bien - Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète. L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

13. Limites - Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

14. Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

15. Servitude

a) Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantagés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'adjudicataire est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le notaire déclare qu'il n'y a aucune servitude à l'égard du bien vendu sauf en ce qui concerne les servitudes, mentionnées dans l'acte de base.

b) L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

16. Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

17. Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

18. Acte de base + Copropriété

ACTE DE BASE

La vente se fait sous toutes les charges, stipulations et conditions comprises dans l'acte de base passé devant le notaire Jacques Delcroix, alors à Etterbeek, le 11 septembre 1974,

transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 18 octobre 1974, livre 7697 numéro 8, sans changement depuis lors. Pour tout transfert de propriété ou de jouissance, les dispositions pertinentes devront stipuler que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base et du règlement général de copropriété et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations qui en découlent ainsi que dans ceux qui peuvent résulter des décisions légales prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

COPROPRIÉTÉ

Conformément à l'article 3.94 paragraphe 2 du nouveau Code civil, le notaire instrumentant a demandé au syndic, par pli recommandé daté du 19 juin 2024, notamment l'état des dépenses, appels de fonds, frais et dettes qui y sont mentionnés.

Le syndic a répondu à cette lettre le 25 juin 2024.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 3.94 du nouveau Code civil.

Cependant, les parties déclarent déroger dans leurs relations mutuelles aux dispositions du Code civil en matière de frais, en ce sens que la section "10. Modalités particulières entre nu-propriétaire et usufruitier" régit leur relation juridique, donc aussi au niveau des coûts sur la copropriété, ce qui est porté à l'attention du syndic.

La quote-part du vendeur dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association des copropriétaires.

Les créances résultant éventuellement de tous litiges concernant l'association des copropriétaires appartiennent à celle-ci, sans que l'acquéreur soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

Tous les frais d'informations et de remises des documents visés par l'article 3.94 premier et deuxième paragraphes du nouveau Code civil sont à charge du vendeur.

19. Dispositions administratives

A. Urbanisme et aménagements du territoire.

A.1. Généralités

L'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, avant de soumettre son offre, tous renseignements sur la situation urbanistique du bien et de ses environs auprès du service de l'urbanisme de la commune. Le notaire instrumentant signale à l'acquéreur que la commune de Koekelberg peut (le cas échéant) fournir des renseignements encore plus précis que ceux repris dans les renseignements d'urbanistiques.

En outre, le notaire instrumentant a attiré tout spécialement l'attention de l'acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément, sur l'importance et la nécessité - avant d faire une offre -

qu'il vérifie personnellement, en surplus de la recherche urbanistique qui a été effectuée par le notaire conformément à la législation régionale applicable, la conformité du bien vendu avec les permis délivrés par les autorités compétentes ainsi que la légalité des travaux qui ont ou auraient été effectués depuis le jour de la construction de l'immeuble, en s'adressant au service de l'urbanisme de la commune de Koekelberg, où l'acquéreur peut demander la présentation de tous les permis délivrés depuis la date de construction de l'immeuble jusqu'à ce jour, afin de vérifier qu'aucun acte ou travaux n'ont été effectués dans le bien en contravention avec les prescriptions urbanistiques figurant aux différents permis d'urbanisme.

A.2.A. Descriptif sommaire

Les parties déclarent avoir été informées de l'obligation du vendeur de fournir un descriptif sommaire du bien vendu lors de la demande des renseignements urbanistiques, telle qu'elle existe dans la réalité.

Pour remplir cette obligation, le vendeur déclare avoir préparé le descriptif identique au descriptif ci-dessus du bien.

En soumettant son offre, l'acquéreur déclare avoir été en mesure de vérifier si le descriptif du bien correspond à la réalité.

A cet égard, l'acquéreur déclare être informé qu'il lui revient - avant de faire une offre - de vérifier activement la conformité de ce descriptif avec l'état urbanistique légal du bien.

A.2.B. Lettre de la commune

Conformément à l'article 275 et 276/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), le 20 juin 2024, le notaire a demandé à la Commune de Koekelberg, sur base du formulaire et des annexes requises par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2018, de lui délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

La réponse de la commune de Koekelberg, en date du 2 juillet 2024, stipule littéralement ce qui suit:

"Meesters,

*In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op 20.06.2024 voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Basilieklaan 329-333, gekadaastreerd 1ste afdeling, sectie A nr. 6/H**, « een appartement 2 slaapkamers, type D5, gelegen op de 5de verdieping, de kelder nr.27 en een autostaanplaats nr.52 » hebben wij de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige*

vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

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 03.05.2001, in een **woongebied met residentieel karakter**;

~~• (1) In de perimeter van het richtplan van aanleg (**RPA**) genaamd ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;~~

~~• (1) In de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (**BBP**) nr. ..., goedgekeurd door ... op ..., in gebied(en): ...;~~

• (1) In de perimeter van de verkavelingsvergunning (**VV**) nr.4737-11 van 1967 'L3' afgeleverd op 02.08.1968 (gewestelijke referentie 146/FL/3);

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 <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>. Hun inhoud is beschikbaar op de website van de gemeente www.koekelberg.be, of kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw.

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 voormeld **GBP**;

• (1) De lijst met het geactualiseerd toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen per maas kan geraadpleegd worden op volgende website: <https://casba.urban.brussels/> (**KaTKO** = kaart; saldo zie lijst op website);

~~• (1) De voorschriften van het voormeld **RPA**;~~

~~• (1) De voorschriften van het voormeld **BBP**, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;~~

• (1) De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (**VV**);

• (1) De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21.11.2006;

• De Basilieklaan is opgenomen in een "algemeen gebied" wat de plaatsing van uithangborden en van reclame betreft.

~~• (1) De voorschriften van de gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige verordening (**GGSV**) ..., goedgekeurd door ... op ...;~~

• (1) De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**GemSV**):

- Het algemeen bouwreglement vastgesteld door de gemeenteraad in de vergaderingen van 27.02.1948, 06.04.1956 en 13.07.1956.

- (1) De voorschriften van de specifieke of gezoneerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**SGemSV** of **GGemSV**):

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het plaatsen in open lucht van paraboolantennes vastgesteld door de gemeenteraad op 08.02.1996.

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het openen en uitbreiden van sommige handelsactiviteit vastgesteld door de gemeenteraad op 03.02.2000.

- ~~• (1) 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 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 en de VV's kan men raadplegen op de website <https://mybrugis.irisnet.be/brugis/#/>. Hun inhoud is beschikbaar op de website van de gemeente www.koekelberg.be, of kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw.

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

- ~~• (1) 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 voorkeeperimenter betreft:

- ~~• (1) Het gemeentebestuur heeft er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in de **voorkeeperimenter** betreffende ..., goedgekeurd bij regeringsbesluit van ...;~~

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

- ~~• (1) Het goed is ingeschreven op de **bewaarlijst** bij regeringsbesluit van ...;~~

- ~~• (1) Het goed is **beschermd** door ... van ...;~~

- ~~• (1) Voor het goed loopt een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst/bescherming die opgestart is bij regeringsbesluit van ...;~~

- ~~• (1) 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;~~

- ~~• (1) Het goed maakt deel uit van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO ...;~~

- ~~• (1) De Regering heeft op het goed in kwestie artikel 222, § 6, tweede en derde lid van het BWRO toegepast: **voorwaarden opgelegd** naar aanleiding van een beslissing van de Regering om de beschermingsprocedure voor het goed in kwestie niet in te stellen/het goed niet te beschermen;~~

Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari

1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

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

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

• Tot op heden heeft het gemeentebestuur geen weet van het bestaan van enig inventaris van niet-uitgebate bedrijfsruimten waarin het beschouwde goed opgenomen zou zijn.

7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:

• Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24.01.1939;

~~• Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd door de gemeenteraad op ... en door het college van burgemeester en schepenen op ...;~~

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

8°) Andere inlichtingen:

~~• (1) Het goed is opgenomen in het **wijkecontract**;~~

~~• (1) Het goed is opgenomen in het **stadsvernieuwingscontract** ...;~~

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

~~• (1) 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 05.03.2009 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/>;~~

• (1) Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor **het vervoer van gasachtige producten** op grond van de wet van 12.04.1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;

• Er bevindt zich **één middendruk gasleiding**, type B (1,7 tot 2,7 bar - □ 90 Pe - SIBELGA) in de ondergrond vóór het gebouw.

• Het goed bevindt zich niet in een Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Stadsvernieuwing (**RVOHS**);

• Het goed bevindt zich niet in de perimeter van de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH van 2020);

- Voor elke informatie betreffende overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM) <https://leefmilieu.brussels/>;
- Voor elke informatie betreffende de veiligheid, de bewoonbaarheid en de uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de **DGHI**;
- Voor elke informatie betreffende de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Vivaqua (ex-Hydrobru);
- **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 **stedenbouwkundige vergunningen** (toelatingsakten, bouwvergunningen, attesten) en **milieuvergunningen** werden afgeleverd of geweigerd:
 - Stedenbouwkundige vergunning Nr.4993-24 afgeleverd op 14.06.1974 voor het bouwen van een appartementsgebouw met 9 verdiepingen gelegen Basilieklaan nr. 329-331-333.
 - Stedenbouwkundige vergunning Nr.6873-28.94 geweigerd op 31.08.1995 voor het behouden van een gesloten veranda op de 8ste verdieping (nr. 331).
 - Stedenbouwkundige vergunning Nr.6939-26.95 afgeleverd op 04.09.1995 voor het regulariseren van een betegeld en niet overdekt terras op de 8ste verdieping (nr. 329).
 - Stedenbouwkundige vergunning Nr.6943-30.95 afgeleverd op 22.07.1996 voor het bouwen van een betegeld terras omringd door een borstwering op de 8ste verdieping (nr. 331).
 - Stedenbouwkundige vergunning Nr.7737-67.07 afgeleverd op 18.12.2007 voor het samenvoegen van een appartement en een naastgelegen studio in hetzelfde gebouw door de creatie van een deuropening en voor het wijzigen van de gevels door het uitbreiden van terrassen voor- en achteraan (op de 8ste verdieping van nr. 331).
 - Op 22.12.2014, werd een milieuvergunning afgeleverd voor de uitbating van een garage met 28 overdekte parkeerplaatsen (nr. 345) en 72 overdekte parkeerplaatsen (nr. 329-333) samen, vermits de garages van deze twee gebouwen één enkele technische en geografische eenheid vormen. Deze milieuvergunning vervalt op 21.12.2029.

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

2°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:

- ~~(1) Er is met betrekking tot het goed een **overtreding vastgesteld** (gemeentelijke referenties, notitienummer van het parket en nr. NOVA) op ..., die verband houdt met ...;~~
- ~~(1) De overtreding(en) wordt (worden) **juridisch vervolgd** sinds ...; (1) Het onderzoek van de procedure loopt,~~

~~(1) Er is een vonnis geveld op ..., door ..., waarin bevelen is om ...;~~

~~(1) Het onderzoek van de beroepsprocedure loopt sinds ...;~~

~~(1) Naar aanleiding van de overtreding(en) is een **administratieve geldboeteprocEDURE** ingesteld sinds ...; (1) Er loopt een voorafgaande poging tot minnelijke schikking die eindigt op ...;~~

~~(1) Het onderzoek van de procedure loopt,~~

~~(1) Op ... is een beslissing gevallen over ...;~~

~~(1) Er is administratief beroep aangetekend tegen die beslissing,~~

~~(1) Er is een beslissing uitgesproken door de bevoegde ambtenaar, waarin bevelen is om ...;~~

~~(1) 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.

Onderhavig document regulariseert geenszins de inbreuken die tot nu toe niet gekend zijn door onze diensten.

3°) Wat betreft:

• De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed: **huisvesting (woning) en garage (parking).**

• Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: **88.**

• Het wettelijke stedenbouwkundige gebruik van het goed: sinds 14.06.1974, een appartement 2 slaapkamers, type D, gelegen op de 5de verdieping, een kelder en de individueel garagebox nr.52 gelegen op de kelderverdieping, in een appartementsgebouw bestaande uit 88 woningen en 72 parkeerplaatsen, opgedeeld als volgt:

• in de kelderverdieping (volgens plannen van het milieuvergunning afgeleverd op 22.12.2014): 89 **kelders** (nr.1 tot 89), 6 bergingen (nr.1 tot 6), 48 **individueel garageboxen** (nr.1, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 15, 16, 21 tot 35, 38 tot 45 en 50 tot 65), 5 garageboxen 'per twee' (2/3, 12/13, 19/20, 46/47 en 48/49) en 7 garageboxen 'dubbele' (4A/4B, 5A/5B, 8A/8B, 17A/17B, 18A/18B, 36A/36B en 37A/37B).

• op de gelijkvloerse verdieping:

• op nr. 333 : 1 studio (A), 2 appartementen 2 slaapkamers met terras achteraan (B en D) en 1 studio met terras achteraan (C).

• op nr. 331 : 1 appartement 2 slaapkamers met terras achteraan (E) en 1 appartement 3 slaapkamers met terras achteraan (F).

• op nr. 329 : 2 appartementen 2 slaapkamers met terras achteraan (G en I), 1 studio met terras achteraan (H) en 1 studio (J).

• **op de verdiepingen 1 tot 7, telkens:**

• op nr. 333 : 3 **appartementen 2 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan** (A, B en D) en 1 appartement 3 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan (C).

- op nr. 331 : 1 appartement 4 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan (E) en 1 appartement 3 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan (F).
- op nr. 329 : 3 appartementen 2 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan (G, I en J) en 1 appartement 3 slaapkamers met terrassen voor-en achteraan (H).
- op het 8ste verdieping (technische verdieping):
- op nr. 333 : 2 studio's met terrassen voor-en achteraan (A en B) en 1 appartement 1 slaapkamer met terras achteraan (C).
- op nr. 331 : 1 appartement 1 slaapkamer met terrassen voor-en achteraan (E - SV 30.95 en SV 67.07) en 1 appartement 3 slaapkamers met terras achteraan (G).
- op nr. 329 : 1 appartement 1 slaapkamer met terras achteraan (H), 1 studio met terras achteraan (I) en 1 studio met terrassen voor-en achteraan (J).

Bijkomende opmerkingen:

- Ter herinnering, moeten het voorwerp uitmaken van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning:
- sinds 01.07.1992 elke bestemmingswijziging van een goed of deel van een goed,
- sinds 01.12.1993 elke wijziging van het aantal woningen,
- sinds 07.07.2003 elke wijziging van de verdeling van de woningen.

De bestemmingswijzigingen, de opdelingen of de wijzigingen van verdeling van de woningen die gerealiseerd werden vóór deze datum zijn slechts reglementair indien deze niet gepaard gingen met werken die het bekomen van een vergunning vereisten.

Opgemaakt te Koekelberg, op 02.07.2024."

L'acquéreur, en soumettant son offre, déclare avoir reçu une explication de ces renseignements, ainsi qu'une copie de la réponse de la Commune et le descriptif sommaire du bien joint à cette demande et défini par ledit Arrêté.

A.3. Expropriation - Monuments/Paysages - Alignement /Sites inexploités

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation, qu'il n'est pas soumis à une servitude d'alignement, et n'est pas grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

Les renseignements urbanistiques susmentionnées, ainsi que la consultation de l'Inventaire du patrimoine sur https://patrimoine.brussels/fr/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege?set_language=fr, tenu par l'Administration en charge de l'urbanisme, démontrent également que le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde, protégé ou soumis à une procédure d'inscription ou de protection. Par ailleurs, le vendeur déclare n'avoir été informé d'aucune mesure concernant le bien vendu.

A.4. Situation existante

Sous réserve des informations reprises dans les renseignements urbanistiques dont question ci-avant, le vendeur:

- garantit à l'acquéreur la conformité des actes et travaux qu'il a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques. Il déclare en outre qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier;
- déclare que le bien est actuellement utilisé comme appartement avec box de garage attenant.
- déclare qu'à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard et renvoie aux permis délivrés à cet effet.
- qu'il ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur;
- déclare que le bien ci-dessus n'a fait l'objet d'aucun autre permis laissant prévoir la possibilité d'y effectuer ou d'y maintenir aucun des actes et travaux visés par les législations régionales applicables et qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés par lesdites législations.

Aucun des actes et travaux visés à l'article 98, §1er dudit Code, ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

A.5. Périmètre de préemption CoBAT

Le vendeur déclare que jusqu'à présent il n'a pas été informé que le bien serait situé dans le périmètre établi par le gouvernement contenant les différents biens soumis au droit de préemption visé dans le CoBAT.

A.6. Immeuble abandonné, inoccupé ou inachevé

Le vendeur déclare qu'à ce jour, aucune notification ne lui a été faite par l'administration communale portant que le bien serait partiellement ou totalement abandonné, inoccupé ou inachevé.

CODE DU LOGEMENT BRUXELLOIS

Les parties sont informées que le Code Bruxellois du Logement impose la mise en conformité de tous les logements mis à disposition avec des normes (de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements).

À cet égard, le vendeur déclare que le bien :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées;
- est pourvu d'un détecteur de fumée, certifié par un organisme agréé, et, si ce n'est pas (ou plus) le cas, prendra immédiatement les mesures nécessaires pour en installer un en sa qualité d'usufruitier;

- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

B. Environnement - Gestions des sols pollués

B.1. Permis d'environnement

Le vendeur déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement et qu'il n'est pas exercé ou qu'il n'a pas été exercé dans le bien vendu une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe IB, IC, ID, II et III en exécution de l'article 4 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement).

B.2. Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol.

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol et des obligations imposées pour les sols repris dans l'inventaire de l'état du sol.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé du contenu de l'attestation (valable pour un an) du sol délivrée par Bruxelles Environnement en date du 26 juin 2024 et mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble dont fait partie le lot privatif vendu.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit:

"La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol."

L'acquéreur, en soumettant son offre, déclare avoir reçu une copie de l'attestation du sol.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans les parties communes ou dans le lot privatif vendu qui font l'objet du présent acte.

C. Dossier d'intervention ultérieur

À la demande du notaire instrumentant de savoir si un dossier d'intervention ultérieur avait déjà été établi pour la propriété décrit ci-dessus, les vendeurs ont répondu négativement et ont confirmé ont confirmé que des travaux n'avaient pas été effectués sur ce bien depuis le 1er mai deux mille un, par un ou plusieurs entrepreneurs pour lesquels un dossier d'intervention ultérieur devait être établi.

En ce qui concerne les parties communes, la conservation de tout dossier d'intervention ultérieur applicable incombe au syndic.

D. Responsabilité Décennale - Certificat d'assurance

Les parties déclarent que les acquéreurs sont purement et simplement subrogés dans tous les droits que les vendeurs auraient pu invoquer ou ont invoqués au titre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil). Toutefois, les acquéreurs sont responsables, à l'entière décharge des vendeurs, de tous les frais et coûts qui en découlent, dans la mesure où leur paiement est exigé dès la signature de l'acte authentique de vente.

Les vendeurs précisent que l'assurance obligatoire de responsabilité civile décennale ne s'applique pas à la cession en cours car il n'y a pas de travaux couverts par la garantie qui ont été effectués sur le bien pour lequel un permis définitif a été délivré après le 1er juillet 2018.

Les vendeurs déclarent que, par conséquent, le certificat d'assurance ne leur a pas non plus été fourni. Les vendeurs déclarent qu'aucune caution n'a été fournie en dérogation à l'obligation d'assurance.

E. Installations électriques

Comme il ne s'agit pas de la vente d'un logement pour la totalité en pleine propriété, aucune attestation de conformité de l'installation électrique ne doit être présentée. Cela signifie que l'acquéreur n'a pas non plus l'obligation de mettre cette installation en conformité à la suite de cet achat, au cas où elle ne le serait pas.

F. Certificat de performance énergétique

Comme il ne s'agit pas de la vente d'un logement pour la totalité en pleine propriété, aucun certificat de performance énergétique ne doit être présenté. Cela signifie également que l'acquéreur n'est pas tenu d'effectuer des travaux énergétiques après l'acte.

G. Zone à risques d'Inondation

Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone à risques d'inondation.

H. Citerne à mazout

Dans la mesure où une ou plusieurs citernes à mazout se trouvent dans le bien vendu, l'acquéreur les achète comme faisant partie du bien immobilier à décharge de toute responsabilité du vendeur et à charge pour lui, à ses propres frais, soit de mettre hors service cette ou ces citernes, de les nettoyer et/ou de les faire enlever de la manière prescrite, soit d'établir lui-même un certificat de conformité pour cette ou ces citernes.

20. Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Registre des gages

Après avoir été informé par le notaire de la loi du 11 juillet

2013, le vendeur déclare qu' :

- il n'y a pas de biens meubles dans ou sur la propriété faisant partie de cette vente qui fassent l'objet d'un droit de gage ou d'une réserve de propriété;
- il n'y a également aucun bien qui a été incorporé dans la propriété vendue qui fasse l'objet d'un droit de gage ou d'une réserve de propriété.

Ceci ressort d'une recherche dans le Registre des gages.

21. Transfert des risques - Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis (en ce qui concerne la nue-propriété) à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive et restent en ce qui concerne l'usufruit à la charge du vendeur sub 1.

En ce qui concerne l'assurance, il convient de noter que l'usufruitier assure la totalité du bien en pleine propriété, même après l'acte d'adjudication.

22. Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (étant dès la fin de l'usufruit dans le chef du vendeur sub 1), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura à partir de ce moment en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

Ce paragraphe ne s'applique que dans la mesure où le bien vendu dispose d'un (ou de plusieurs) (propre) raccordement(s) à l'eau, au gaz et à l'électricité.

23. Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, y compris la taxe communale et provinciale de résidence secondaire, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance, c'est-à-dire dès la fin de l'usufruit dans le chef du vendeur sub 1.

24. Conformité des actes

Conformément l'article 19 alinéa 3 de la Loi Organique sur le Notariat et pour autant qu'il est fait référence à un acte antérieur, les parties déclarent expressément que le présent acte et l'acte de base passé devant le Notaire Jacques Delcroix, alors à Etterbeek, le 11 septembre 1974, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 18 octobre 1974, livre 7697 numéro 8, forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique et être exécutoire.

25. Dispositions fiscales - participation de l'acquéreur aux coûts de la vente publique (par dérogation expresse aux conditions générales de vente)

L'acquéreur déclare être au courant qu'il ne peut prétendre à **aucun abattement (majoré) ou autre réduction d'impôt dans le cadre de cette vente, l'ensemble du bien n'étant pas vendu en**

pleine propriété.

Le Notaire instrumentant donne lecture aux parties de l'alinéa premier de l'article 203 du Code des Droits d'Enregistrement, qui stipule qu' :

"En cas de dissimulation du sujet du prix et des charges ou de la valeur conventionnelle, il est dû individuellement par chacune des parties contractantes une amende égale au droit éludé, droit dû indivisiblement par toutes les parties."

L'acquéreur déclare savoir que le bien est évalué fiscalement à cent quatre-vingt-cinq mille euros (185.000,00 €), de sorte que - **quel que soit le prix offert (qui porte sur la nue-propriété) - le montant de vingt-sept mille huit cent trente-cinq euros (27.835,00 €), devra toujours être payé par l'acquéreur au plus tard lors de la signature du procès-verbal d'adjudication.**

Cette somme correspond à :

- d'une part, vingt-sept mille cinq cent soixante-cinq euros (27.565,00 €), soit 14,90 % de la valeur vénale précitée de 185.000 €, qui constitue la somme à payer par l'acquéreur au titre de la participation forfaitaire aux frais en application de l'article 25 des conditions générales de vente augmentée de :
- d'autre part, deux cent soixante-dix euros (270,00 €) comme montant à l'inscription d'office afin de privilégier particulièrement le montant du prix d'achat à payer.

L'acquéreur déclare savoir que - en ce qui concerne les droits d'enregistrement - il est effectivement évalué sur la valeur de la pleine propriété, de sorte que le taux effectif global ne peut être appliqué au montant du prix offert (mais peut, par contre, être appliqué au montant de la valeur vénale).

L'acquéreur déclare savoir que - contrairement à ce qui est stipulé dans les conditions générales de vente - dans le cas de rentes viagères, il est tenu de payer le montant de chaque inscription (d'office) en faveur du vendeur, comme il ressort d'ailleurs de l'article suivant.

26. Rente viagère - modalités de paiement (par dérogation aux conditions générales de vente)

Bouquet

Sur le prix final de la totalité en nue-propriété, l'acquéreur paiera un **bouquet de quarante pour cent (40 %)** dans un **délai maximum de six semaines à compter de l'acte d'adjudication** (conformément aux conditions générales de vente), qui paiera les vendeurs sub 2 et sub 3 intégralement et paiera le vendeur sub 1 en partie.

Rente viagère

L'acquéreur paiera le solde du prix à concurrence de **soixante pour cent (60%) par rente viagère** mensuelle uniquement au vendeur sub 1 sur une **période maximale de dix ans** à compter du **mois de novembre 2024**, à moins que le vendeur sub 1 ne décède

de manière anticipée.

Après échéance de la période de dix ans susmentionnée (ou après le décès du vendeur sub 1, si celui-ci survient plus tôt), l'acquéreur sera libéré de tout paiement ultérieur au vendeur sub 1.

La rente viagère est ainsi constituée sur la tête du vendeur sub 1 qui est également le crédirentier.

La rente viagère est due par l'acquéreur, aussi débirentier, le premier jour de chaque mois à partir de novembre 2024.

La **rente de base** à verser mensuellement correspond au montant de cent vingtième de soixante pour cent (60 %) du prix de la nue-propriété, majoré de cinq pour cent.

Exemple chiffré:

Si le prix de la nue-propriété suite aux enchères à titre d'exemple purement illustratif s'élève à 80 000 €, l'acquéreur doit:

- * payer le montant forfaitaire de 27.835,00 € au plus tard lors de la passation du procès-verbal d'adjudication;
- * payer 40 % ou 32 000 € dans un délai maximum de six semaines à compter de l'établissement du procès-verbal d'adjudication;
- * 60 % sera payé par rente viagère, pour la première fois le 1er novembre 2024, la rente de base étant de 420,00 €, soit $((48\ 000\ € / 120) * 1,05)$, cette rente de base étant indexée annuellement (comme indiqué ci-après) le 1er novembre de chaque année.

Clause de l'indice des prix

La rente viagère susmentionnée sera automatiquement et de plein droit indexée **une fois par an**, à savoir **le premier novembre de chaque année**, et pour la première fois le premier novembre deux mille vingt-cinq, en fonction de l'augmentation de l'indice **des prix à la consommation**.

Le montant des rentes sera adapté selon la formule suivante :

"Rente de base multipliée par le nouvel indice divisé par l'indice de base."

La rente de base est le montant convenu mentionné ci-dessus, à savoir cent vingtième partie de 60 % du prix de la nue-propriété, majoré ensuite de 5 %.

Le nouvel indice est l'indice des prix à la consommation du mois précédant l'adaptation de la rente viagère (soit le mois d'octobre de chaque année).

L'indice de base est l'indice des prix à la consommation du mois d'octobre 2024.

Mode de paiement + service tardif de la rente

Chaque mensualité est exigible et payable en euros à titre libératoire uniquement par virement sur le compte **BE39 4264 4639 8119 au nom du vendeur sub 1**.

Seule le premier arrérage de rente, notamment celui de novembre 2024, est, contrairement à ce qui précède, uniquement libératoire et payable sur le compte tiers BE54 2800 2445 0097 du notaire instrumentant.

Les acquéreurs s'engagent à faire un paiement rapide de

l'arrérage mensuel par ordre permanent au numéro de compte désigné ci-dessus.

Aucune réclamation ni aucun litige ne pourra jamais justifier une suspension du paiement de la rente.

Si le bien immobilier est démoli ou détruit en tout ou en partie, la rente continue d'être payés, et la démolition ou la destruction ne peuvent être invoquées par les acquéreurs comme cas de force majeure.

Toute mensualité de rente non payée dans les huit jours de son échéance sera de plein droit à partir de son échéance productive d'intérêts au taux de l'intérêt légal majoré de deux points jusqu'à parfait paiement.

Preuve de son existence - décès du vendeur

Le vendeur sub 1 ne doit pas fournir de preuve de son existence tant qu'il est domicilié en Belgique. S'il est domiciliée à l'étranger, il doit fournir une preuve écrite qu'il est (encore) en vie au mois de janvier de chaque année.

L'obligation de rente prévue par les présentes expire après la première échéance suivant le décès du vendeur sub 1.

À partir de ce moment, l'acquéreur sera entièrement libéré de toutes les obligations découlant de la rente; toutefois, il n'aura droit à aucun remboursement ou réduction de l'arrérage payé ou dû pour le mois au cours duquel le vendeur sub 1 est décédé ; cet arrérage restera définitivement acquis par (la succession du) vendeur sub 1.

Les parties conviennent que l'acquéreur a le droit de vérifier et d'établir par tout moyen si le vendeur sub 1 est encore en vie ou non. Ce dernier l'y autorise expressément.

Solidarité et indivisibilité

Tous les engagements pris par l'acquéreur lui incombent solidairement et indivisiblement ainsi qu'à chacun de ses héritiers et ayants droit. En cas de décès d'un acquéreur avant l'échéance de l'arrérage, chaque acquéreur s'engage donc également à ce que ses héritiers et ayants droit remplissent solidairement et indivisiblement tous les engagements relatives à la rente.

Aspect fiscal

L'acquéreur renonce au droit de déduire fiscalement les arrérages en tant que charge professionnelle par l'intermédiaire d'une société ou société de droit commun sans l'accord exprès et préalable du vendeur sub 1. Toute charge fiscale supplémentaire qui en résulterait pour le vendeur sub 1 sera récupérée auprès de l'acquéreur.

Mesures coercitives

Le vendeur sous 1 peut obliger le(s) acquéreur(s) à remplir ses (leurs) obligations par les moyens indiqués ci-dessous dans tous les cas déterminés par la loi ou en cas d'inexécution par l'acquéreur de tout ou partie d'un engagement pris dans le cadre des présentes, notamment dans les cas suivants:

1. à défaut de paiement de deux termes de rente mensuels;

2. en cas de faillite ou procédure de règlement collectif de dettes de (l'un des) acquéreur(s);

3. Si la rente est utilisée à titre professionnel sans l'accord du vendeur sub 1.

Dans tous ces cas, le vendeur sub 1 a le droit, un mois après avoir signifié à l'acquéreur un commandement de payer par exploit d'huissier, dans lequel le vendeur sub 1 a également rappelé à l'acquéreur sa négligence et les conséquences possibles de celle-ci, de, au choix du vendeur sub 1:

A. Soit prononcer la résolution de plein droit de cette vente;

B. Soit de faire respecter les engagements pris en sa faveur, par tous les moyens légaux.

A. Si le vendeur sub 1 préfère la résolution de plein droit, il doit notifier la résolution à l'acquéreur par exploit d'huissier, avec assignation au tribunal pour entendre la résolution à compter de la signification de l'exploit, au seul motif de l'inexécution des engagements susmentionnés. Dans ce cas, chaque vendeur (donc aussi les vendeurs sub 2 et sub 3) ne sera pas obligé de faire un quelconque remboursement à l'acquéreur, et le vendeur sub 1 sera également autorisé à garder tous les montants de tous les arrérages perçus à ce moment-là sans aucune compensation à titre de dommages et intérêts, et la totalité de la nue-propriété reviendra aux vendeurs (dans ce cas tous les vendeurs).

Pour autant que nécessaire, les vendeurs sub 2 et sub 3 donnent procuration au vendeur sub 1 pour accomplir en leur nom toutes les formalités à cet égard en cas de besoin, étant entendu que ces capacités sont déjà contenues dans la procuration précitée du 29 janvier 2024.

B. Si le vendeur sub 1 préfère l'exécution forcée, il aura le droit de demander à l'acquéreur une somme en espèces, suffisante pour acquérir auprès d'une compagnie d'assurances établie en Belgique, au choix du vendeur sub 1, une rente viagère pour la durée restante de la période initiale de dix ans encore en cours, dont les montants mensuels à payer seront égaux aux montants de la rente viagère déterminés ci-dessus, augmentés de dix pour cent (10 %); cette rente entrera en vigueur à la première date d'échéance non-payée.

Au cas où le vendeur sub 1 exercerait les droits qui lui sont accordés ci-dessus au point B., il aura le droit de faire vendre la propriété vendue par voie de saisie-exécution, conformément aux articles 1560 et suivants du Code judiciaire, d'utiliser tous les moyens d'exécution forcée et de prendre toutes les mesures conservatoires possibles.

Cession

Les acquéreurs ont le droit de vendre le bien à tout moment à un acquéreur solvable, qui reprendra telles quelles toutes les conditions du contrat actuel (accords entre le nu-propriétaire et l'usufruitier ainsi que convention de rente). L'acquéreur doit en informer le vendeur par lettre recommandée, en précisant l'identité et la solvabilité du nouvel acquéreur.

Le vendeur doit être informé de la vente par lettre recommandée au moins un mois avant la vente et doit également avoir reçu l'identité des acquéreurs et leurs garanties de solvabilité.

Le vendeur ne peut pas s'opposer à la cession et ne doit donc pas donner son accord.

Toutefois, en l'absence de consentement/accord écrit du vendeur sub 1, l'acquéreur initial restera solidairement et indivisiblement responsable envers le vendeur sub 1 des engagements mentionnés dans cet acte.

Enfin, le notaire soussigné rappelle également que le privilège inscrit du vendeur impayé est et reste opposable à tous les successeurs et ayants droit légaux de l'acquéreur.

Enregistrement officiel - radiation - frais

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale est invitée - une fois le procès-verbal d'adjudication accompagné de ce cahier des charges présenté - à inscrire d'office le privilège du vendeur impayé en garantie du prix d'achat impayé s'élevant à soixante pour cent (60 %) du prix de la nue-propriété.

Une exemption expresse sera accordée - sous réserve d'un paiement correct et ponctuel - pour l'enregistrement d'office d'une offre d'un montant de quarante pour cent (40 %) du prix de la nue-propriété.

Le vendeur autorise l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale à radier l'inscription officielle et conventionnelle ci-dessus et ses renouvellements éventuels, sur présentation d'un extrait de l'acte de décès du vendeur sub 1 et sur présentation des preuves de paiement prouvant qu'aucune rente n'est encore due.

L'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale peut également donner mainlevée à la première demande de l'acquéreur après dix ans, sur présentation des preuves de paiement, et chaque fois que, pour une raison quelconque, la rente aurait pris fin définitivement.

Les frais d'inscription d'office et d'inscription hypothécaire conventionnelle et de radiation sont à charge de l'acquéreur, étant entendu que le montant de l'inscription d'office ainsi que la part forfaitaire des frais (tels que précités) sont payables au moment de l'établissement du procès-verbal d'adjudication (supra ; article précédent des conditions spéciales de vente).

Les frais, droits et honoraires auxquels cet acte et son exécution donnent lieu, en ce compris ceux d'inscription hypothécaire, d'émargement, de certificats hypothécaires, de quittance et/ou de cessations, en ce compris tous les frais de justice, en ce compris les frais et honoraires des avocats du vendeur sub 1 dans la mesure où le tribunal met les frais de justice à charge du vendeur ainsi que tous les frais encourus par le vendeur pour la conservation de la créance et le maintien de son privilège, y compris tous les frais liés au

mode de paiement de la rente, sont à la charge de l'acquéreur, solidairement et indivisiblement.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres:

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;
- g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;
- h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des

enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Système d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système

jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieure à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;

- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, compareisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjudgé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite. Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;

- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros)**.

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjugé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune

prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjudgé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjudgé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce

dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Caution

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porteur ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est

basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);
- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);
- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€

225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) ;

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) ;
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00) ;
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) ;
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais - à charge de l'adjudicataire.

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection

de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions - à charge du vendeur.

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente: La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente - Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.
- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire

doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.

- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions

marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement

- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.
- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.

- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.
- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

- **ELECTION DE DOMICILE**

En exécution de ce qui précède, les parties font élection de domicile à leur domicile ou siège social respectif.

Si une partie n'a ni domicile ni siège en Belgique, elle élit domicile en l'étude de l'huissier de justice Annick Vandekerckhove, 8630 Furnes, Ieperse Steenweg 12.

NULLITÉ

Une éventuelle nullité dans le présent acte n'affecte que la validité de la disposition en question et n'a aucun effet sur la validité de toutes les autres parties de l'acte.

AUTHENTIFICATION

Conformément à la Loi Organique sur le Notariat, le notaire instrumentant confirme qu'il connaît les parties ou qu'il a vérifié leur identité à l'aide des cartes d'identité et/ou de recherches dans le registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie concernant les parties au présent acte:

a) pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieux de naissance, dates et lieux de résidence sur la base des registres de l'état civil et/ou de leur acte de mariage

b) pour les personnes morales : le nom, la forme juridique, le siège social, la date de constitution et le numéro de TVA ou le

numéro d'identification de l'État ;

c) pour les personnes non connues des registres de l'état civil ou du registre national, sur la base de leur passeport étranger.

CONFIRMATION

Le Notaire confirme avoir attiré l'attention des parties sur les articles 3.4.7.0.6 en 3.18.0.0.14 du Code Flamand de la Fiscalité concernant la dissimulation du prix.

NABAN - IZIMI - EXPÉDITION DE L'ACTE

Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.naban.be, soit via www.myminfin.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une expédition signée par le notaire par courrier postal ou par voie électronique. Par conséquent, envoyer une expédition supplémentaire par courrier postal ou par voie électronique n'est pas nécessaire en principe.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une expédition à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande.

E-mail:

Les parties déclarent qu'ils veulent une copie par e-mail.

Courrier postal:

Les parties déclarent qu'ils veulent une copie par courrier postal.

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot), qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme www.izimi.be.

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservé dans NABAN (=la source authentique des actes notariés - également à consulter par notaire.be).

DROIT D'ÉCRITURE

(Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT PROCES-VERBAL.

Passé à Coxyde (Saint-Idesbald).

Et après lecture intégrale de l'acte et après que celui-ci ait été commenté, les parties, présentes et représentées comme dit, ont signé avec nous Notaire.