

« BLEECKX Notaires Associés »
Société à responsabilité limitée
Place Van Meenen 2 - 1060 BRUXELLES
TVA - RPM 100 306 45 28

Recht op geschriften 100 €.
Barema J

Répertoire #
EB/ 2240123-1

ONLINE OPENBAAR VERKOOP – BIDDIT VERKOOPSVOORWAARDEN

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG

Op #

Ga ik, Notaris Gaétan BLEECKX, met kantoor gevestigd te Sint-Gillis-Brussel, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op BIDDIT.BE van het hierna beschreven onroerend goed

#

VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

#VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze uiteenzetting gedaan zijnde, en ingevolge de beschikking hiervoor aangehaald, hebben wij, Meester Gaétan Bleeckx, Notaris te Sint-Gillis-Brussel, teneinde dezer aangesteld ingevolge voornoemde beveldschrift, het kohier van lasten, bedingen en voorwaarden, onder dewelke er zal worden overgaan door ons ambt, tot de openbare verkoop van het hierna beschreven goed, overeenkomstig de beschikkingen van het Gerechtelijk Wetboek, betreffende het uitvoerend beslag van het onroerend goed als volgt opgesteld.

ALGEMENE VOORWAARDEN

De verkoop vindt plaats onder de in deze lastenkohier en in het proces-verbaal van de toewijzing omschreven voorwaarden. De hierna in punt II. genoemde algemene voorwaarden zijn echter slechts van toepassing voor zover daarvan niet is afgeweken in deze akte (punt II.) en/of in het proces-verbaal van de toewijzing. De koper, de opdrachtgever en de borg, worden geacht van rechtswege met alle voorwaarden van deze akte in te stemmen.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen :

I. De bijzondere verkoopsvoorwaarden ;

II. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen ;

I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

IDENTITEIT VAN DE EIGENAARS VAN HET VERKOCHT GOED

#

BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE SINT-GILLIS - tweede afdeling

Een woonhuis gelegen **Théodore Verhaegenstraat nummer 173**, gekadastraerd

1

volgens titel sectie A nummer 330R voor een oppervlakte van 2 ares 5 centiares en volgens kadaster sectie A nummer 330RP0000 voor dezelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen: € 2.203.

De beschrijving van het te koop gesteld onroerend goed is te goeder trouw opgesteld aan de hand van de beschikbare eigendomsbewijzen en kadastrale aanduidingen, die hierin slechts ter informatie worden meegedeeld.

De beschrijving van het goed op de affiche of in de publiciteit is louter informatief en wordt niet gewaarborgd.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

#

#

EIGENDOM - GEBRUIK – INGENOTTREDING - BELASTINGEN

1. Eigendom

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

2. Gebruik

De verkochte woning is deels verhuurd.

- Het appartement op het gelijkvloers en op de tussenverdieping is bewoond door #.

- Het appartement op de eerste verdieping is bewoond door #

- Het appartement op de tweede verdieping is bewoond door #

- Het appartement op de derde verdieping is verhuurd;

- Het appartement op de vierde en laatste verdieping is verhuurd;

Echter zijn de huurvoorwaarden door de Notaris onbekend.

3. Ingenottreding

Voor wat de bewoonde appartementen betreft (te weten appartement op het gelijkvloers, eerste verdieping, en tweede verdieping): de bewoners gaan het goed moeten ter beschikking stellen van de kopers ten laatste twee maanden na de datum van de toewijzing.

Bij gebreke dit in der minne te doen, zal de Gerechtsdeurwaarder door de kopers aangesteld, dit mogen doen krachtens een grosse van de akte en zullen zij eventueel bijgestaan worden door de openbare macht met mogelijkheid indien nodig, de meubelen en persoonlijke voorwerpen van de bewoners op de openbare weg te laten zetten.

Deze uitdrijving zal gebeuren onder de uitsluitende verantwoordelijkheid en op eigen risico's en kosten van de kopers zonder tussenkomst van de verzoeker en de notaris, noch verhaal tegen hen.

Voor wat de verhuurde appartementen betreft (te weten appartement op derde en vierde verdieping):

De koper zal het genot van het goed krijgen door de inning van de huurgelden, vanaf de eerstvolgende vervaldagen na het proces-verbaal van toewijzing, maar

pas na volledige betaling van de verkoopprijs, de kosten van de verkoop, eventuele interesten en eventuele bijkomende kosten.

4. Belastingen

De kopers zullen alle belastingen, taksen en lasten hoegenaamd, geheven of te heffen op voorbeschreven goed, ten bate van de Staat, provincie, Gewest, Gemeente of andere publieke instellingen moeten betalen, te rekenen vanaf de dag van de definitieve toewijzing, prorata temporis.

STAAT VAN HET GOED

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt op de dag van de toewijzing, zelfs indien het niet voldoet aan de wettelijke vereisten, zonder waarborg voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal of recht om van de verkoop af te zien, zelfs indien de beschrijving van het goed en/of de aanduiding van de erfdienstbaarheden fout, onnauwkeurig of onvolledig is.

GRENZEN – OPPERVLAKTE

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

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

GEMEENHEDEN

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

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

VORDERING 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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

RISICO-OVERDRACHT – VERZEKERINGEN – TELLERS EN KANALISATIES

1. Risico – verzekeringen

De risico's vallen ten laste van de koper op het moment dat de toewijzing definitief is. Deze dienen dan zelf in te staan voor de verzekering.

Er kan geen waarborg worden gegeven voor het bestaan van een verzekering tegen brand en aanverwante gevaren.

2. Tellers en kanalisaties

De tellers, buizen, leidingen, toestellen en andere installaties in het verkochte goed geplaatst door een openbare of een private instelling, zijn in de verkoop niet begrepen, en worden aan hun rechthebber voorbehouden.

De koper zal alle contracten of abonnementen met de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het verkochte goed moeten verder zetten en alle vergoedingen betalen vanaf de eerste vervaldag vanaf de toewijzing.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED - BRUSSEL

1. Stedenbouw

1. Algemeenheden

De liefhebbers worden in kennis gesteld van de mogelijkheid om vóór de toewijzing alle informatie te verzamelen over de stedenbouwkundige situatie van het thans te koop aangeboden onroerend goed en over de omgeving ervan.

Bovendien vestigt ondergetekende notaris de aandacht van de kopers in het bijzonder op het belang en de noodzaak voor hen om, naast het stedenbouwkundig onderzoek dat door de notaris overeenkomstig de toepasselijke regionale wetgeving is uitgevoerd, persoonlijk na te gaan of het te koop aangeboden onroerend goed in overeenstemming is met de door de bevoegde autoriteiten afgegeven vergunningen, alsmede de wettigheid van de werken die sinds de dag van de bouw ervan zijn of kunnen zijn uitgevoerd, door contact op te nemen met de dienst stedenbouw van de gemeente waarin het onroerend goed is gelegen, Zij zouden de overlegging kunnen vragen van alle vergunningen die vanaf de dag van de bouw van het gebouw tot op heden zijn afgegeven, om na te gaan of op het terrein geen handelingen of werkzaamheden zijn verricht die in strijd zijn met de in de verschillende vergunningen vervatte stedenbouwkundige voorschriften.

2. Stedenbouwkundige informatie

In antwoord op het verzoek om stedenbouwkundige inlichtingen van ondergetekende notaris Gaétan Bleeckx van 3 mei 2023 betreffende bovengenoemd onroerend goed, heeft het College van Schepenen en Burgemeesters van de gemeente Sint-Gillis een brief van 10 mei 2023 gericht aan ondergetekende notaris, deze informatie in een document dat is opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondige onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien voor het betrokken onroerend goed een aanvraag voor een stedenbouwkundig certificaat, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning wordt ingediend.

De inhoud van deze brief is hierna letterlijk overgenomen:

2. Stedenbouwkundige informatie

In antwoord op het verzoek om stedenbouwkundige inlichtingen van ondergetekende notaris Gaétan Bleeckx van 3 mei 2023 betreffende bovengenoemd onroerend goed, heeft het College van Schepenen en Burgemeesters van de gemeente Sint-Gillis een brief van 10 mei 2023 gericht aan

ondergetekende notaris, deze informatie in een document dat is opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondige onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien voor het betrokken onroerend goed een aanvraag voor een stedenbouwkundig certificaat, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning wordt ingediend.

De inhoud van deze brief is hierna letterlijk overgenomen:

“ Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 03/05/2023, concernant le bien sis à Saint-Gilles, Rue Théodore Verhaegen 173, cadastré division 2 Section A n° 330R, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

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

En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

Au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 paru au Moniteur Belge du 14/06/2001 tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement du 02/05/2013 paru au Moniteur Belge du 29/11/2013,

Situé en zone d'habitation.

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stgilles.brussels.

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

Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), entré en vigueur le 5 juin 2004 ;

Les prescriptions du PRAS précité ;

Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <https://casba.urban.brussels> ;

CASBA: STG 01

•Les prescriptions du Règlement régional d'urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;

Les prescriptions du Règlement communal sur les bâtisses (RCB) ;

Les prescriptions du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, les prescriptions peuvent être consultées au service de l'urbanisme, ainsi que sur le site communal www.stgilles.brussels.

3. En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien : /

4. En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption : /

5. En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- Le bien est inscrit sur la liste de l'inventaire scientifique du patrimoine immobilier;

- L'immeuble date d'avant 1932;

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6. En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :/

7. En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

A ce jour, le bien ne fait l'objet d'aucun plan d'alignement récent;

Les plans d'alignement historiques peuvent être consultés sur demande au service de l'urbanisme.

8. Autres renseignements

• L'immeuble est situé dans le périmètre du **contrat de quartier durable « Midi »** (AG du 08/07/2021);

• Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de l'IBGE, Site Tour & Taxi, Avenue du Port 86c/3000 à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;

• Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium

SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

• Le bien se situe dans le périmètre de la **Zone de Revitalisation Urbaine**;

• En ce qui concerne une éventuelle question de zones inondables, nous vous invitons à prendre contact avec Bruxelles-Environnement (IBGE) ;

• En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DIRM ;

• En ce qui concerne une éventuelle question d'égouttage, nous vous invitons à prendre contact avec Hydrobru;

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

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

Un permis d'urbanisme pour construire une maison a été délivré le 05/06/1903;

Un permis d'urbanisme pour exhausser la maison et construire une annexe a été délivré le 01/07/1927;

La description des travaux autorisés et les éventuelles conditions d'octroi sont accessibles, sur demandes, auprès de l'autorité délivrante (Commune ou Région).

2. En ce qui concerne

La destination urbanistique licite de ce bien : **1 logement par étage du rez-de-chaussée (bel-étage) au 3ème étage, caves en sous-sol, mansardes et grenier sous les combles;**

S'il s'agit d'un immeuble, le **nombre de logements** qui peuvent être considérés comme réguliers pour ce bien s'élève à **4** et sont répartis comme indiqué ci-dessus;

Votre descriptif (5 logements) diffère de la situation légale (4 logements) et sur la photographie jointe à votre demande, il apparaît que les châssis ont été remplacés par des châssis non conformes (absence d'imposte aux petits châssis, modification des divisions tripartites en bipartites aux 2ème et 3ème étages et absences des allèges pleines en partie basse des châssis des balcons). Le bien doit être remis en pristin état et/ou une demande de permis d'urbanisme introduite et le permis obtenu pour régulariser la situation. Nous ne pouvons cependant préjuger de l'issue d'une telle demande et des travaux d'aménagement pourraient être exigés.

3. En ce qui concerne les constats d'infraction : L'absence d'établissement d'un constat d'infraction ne permet pas de présumer de l'absence d'infraction.

4. En ce qui concerne les arrêtés pris par le Bourgmestre : /

5. Observations complémentaires :

Nous attirons votre attention sur le fait que l'immeuble pourrait être grevé d'infractions urbanistiques n'ayant pas encore fait l'objet d'un procès-verbal et que le présent renseignement ne constitue pas un titre urbanistique valable.

Remarques :

1. Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent

courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

2. Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire du permis d'urbanisme pour l'exécution de travaux ou l'accomplissement d'actes énumérés à l'article 98, § 1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou par un règlement d'urbanisme conformément à l'article 98, §2 du même Code, ou du permis de lotir exigé par l'article 103 du même Code.

3, Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale.

4. Des copies ou extraits des projets de plans ou des plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale. Celle-ci est susceptible de demander des frais relatifs à la délivrance de ces documents.

5, Le descriptif sommaire n'engage en rien la commune dès lors que celle-ci n'intervient pas dans son élaboration »

3. Bestaande toestand

Het goed wordt momenteel gebruikt als **opbrengstwoning met vier appartementen.**

Er wordt geen enkele verbintenis aangegaan met betrekking tot het gebruik dat koper aan het goed zou willen geven; deze laatst maakt deze zaak zelf uit zonder verhaal op de eigenaar of ondergetekende notaris.

Er wordt op gewezen dat er geen enkele waarborg wordt gegeven met betrekking tot de stedenbouwkundige conformiteit van het gebouw, het aantal woningen of het eventuele bestaan van werkzaamheden zonder vergunning.

De koper zal de inbreuk op de stedenbouwkundige voorschriften meegedeeld in de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door gemeente Sint-Gillis, persoonlijk moeten afhandelen, een regularisatievergunning moeten aanvragen en de nodige werkzaamheden moeten uitvoeren of het goed in zijn oorspronkelijke staat moeten herstellen, zonder verhaal op de eigenaars, de inschrijver en ondergetekende notaris.

Het goed wordt verkocht in de huidige stedenbouwkundige staat.

4. Aangezien voor het goed dat het voorwerp uitmaakt van de huidige verkoop, noch een stedenbouwkundige vergunning noch een stedenbouwkundig attest is afgegeven op grond waarvan een dergelijke vergunning kan worden verkregen, wordt geen enkele verbintenis aangegaan met betrekking tot de mogelijkheid om op dit goed de in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening bedoelde

handelingen en werken uit te voeren,

5. Ondergetekende notaris Gaétan Bleeckx wijst er, overeenkomstig de bepalingen van ditzelfde wetboek, op dat geen van de in voornoemd wetboek bedoelde handelingen en werken op voornoemd perceel mag worden uitgevoerd zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

2. Brusselse Huisvestingscode

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op de bepalingen van de Brusselse Woningwet van 17 juli 2003.

Er wordt opgemerkt dat, voor zover de ondergetekende notaris weet, het verkochte goed :

- is niet onderworpen aan openbare beheersrechten ;
- is niet onderworpen aan een verhuurverbod of een administratieve boete wegens niet-naleving van bovengenoemde normen;
- is niet uitgerust met een rookmelder in de evacuatiezones van het pand
- is niet het onderwerp geweest van een "woning leeg" rapport.

Er wordt op gewezen dat er geen garantie is dat de huidige huisvestingswetgeving nageleefd is. De kopers zullen hiervoor verantwoordelijk zijn, zonder verhaal op de eigenaars, de verzoeker en ondergetekende notaris.

3. Voorkooprechten

Uit een opzoeking uitgevoerd door ondergetekende notaris Gaétan Bleeckx op 23 mei 2023 blijkt dat het goed niet gelegen is in een gebied waarvoor het recht van voorkoop geldt.

4. Milieu – Bodemsanering

1. Vergunning

Voor het verkocht goed is, voor zover de ondergetekende notaris weet, geen milieuvergunning vereist en wordt of werd in het te koop aangeboden onroerend goed geen enkele activiteit uitgeoefend die voorkomt op de lijst van activiteiten waarvoor een dergelijke vergunning moet worden aangevraagd (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 maart 1999).

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

De kopers zullen in kennis worden gesteld van de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 inzake het beheer en de sanering van verontreinigde bodems.

Het bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussels op 9 mei 2023 vermeldt dat “La parcelle n’est actuellement pas inscrite dans l’inventaire de l’état du sol”.

Naar weten van ondergetekende notaris zijn er geen aanvullende gegevens die de inhoud van dit bodemattest zouden kunnen wijzigen.

Een kopie van het bodemattest zal op verzoek aan de kopers overgemaakt worden.

5. Overstromingsgebied

Uit de raadpleging van de kaart van Leefmilieu Brussel van 24 mei 2023 door

ondergetekende notaris Gaétan Bleecx blijkt dat het onroerend goed waarop het onderhavige akte betrekking heeft, gelegen is in een overstromingsgebied met kleine kans

Een kopie van deze kaart zal worden verstrekt aan kopers indien gewenst.

6. Energieprestatiecertificaat (EPC)

Drie energieprestatiecertificaten met betrekking tot het goed werden opgesteld, door energiedeskundige, # op 27 maart 2024 (geldig tot 27 maart 2034),

a) Woonenheid op het gelijkvloer :

- met als unieke code : 20230628-0000648834-01-6 met vermelding van volgende gegevens :

Dit certificaat bevat:

- Energieklasse G
- jaarlijks gebruik primaire energie per m² [kWh EP/(m².jaar)] : 355;
- CO² kilos mer vierkante meter per jaar : 71 kilos;

b) Woonenheid op de eerste verdieping:

- met als unieke code : 20230628-0000648835-01-3 met vermelding van volgende gegevens :

Dit certificaat bevat:

- Energieklasse G
- jaarlijks gebruik primaire energie per m² [kWh EP/(m².jaar)] : 457;
- CO² kilos mer vierkante meter per jaar : 91 kilos;

c) Woonenheid op de derde verdieping:

- met als unieke code : 20230628-0000648836-01-1 met vermelding van volgende gegevens :

Dit certificaat bevat:

- Energieklasse G
- jaarlijks gebruik primaire energie per m² [kWh EP/(m².jaar)] : 623;
- CO² kilos mer vierkante meter per jaar : 125kilos;

Een kopie van de certificaten zullen aan de koper overgemaakt worden.

7. Keuring Van De Elektrische Installatie

Het goed voorwerp van deze verkoop is een woonenheid in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Op 28 juni 2024 heeft BELAC (via Atlas Controle te 1170 Brussel) vastgesteld dat de elektrisches installaties **niet voldoen** aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

Na afloop van de verplichte termijn van 12 of 18 maanden vanaf de toewijzing zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De kosten met betrekking tot het in orde brengen van de elektrische installatie opdat

deze conform is aan voornoemd Reglement, alsook de kosten met betrekking tot de daaropvolgende controles zullen uitsluitend ten laste van de koper vallen zonder dat deze laatste enig verhaal kunnen hebben tegen de eigenaar.

De koper zal verplicht zijn om zijn identiteit en de datum van de toewijzing mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De koper zal evenwel de vrijheid behouden om na deze mededeling, vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. Indien hij een ander erkend organisme aanstelt, dient die laatste het organisme dat bovenvermeld proces-verbaal heeft opgesteld hiervan op de hoogte te stellen.

De notaris zal de koper op de hoogte stellen van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

Een kopie van de proces-verbaal zullen na toewijzing aan de koper overhandigd worden.

8. Postinterventiedossier

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de liefhebbers op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, krachtens hetwelk de vervreemder van een onroerend goed het postinterventiedossier dient over te maken aan de nieuwe eigenaars.

De ondergetekende notaris heeft geen kennis van het bestaan van een eventueel postinterventiedossier voor het te koop gestelde goed.

KOSTEN

De kopers zullen de volgende kosten betalen aan notaris Gaétan Bleecx, ondergetekende, in euro en binnen vijf dagen na de toewijzing, namelijk een percentage voor online openbare verkopen vastgesteld door de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, berekend op de prijs (registratie tegen 12,5%, inclusief BTW op erelonen en kosten), d.w.z.:

- van 250.000,01 € tot en met 275.000 €	14,35%
- van 275.000,01 € tot en met 300.000 €	14,20%
- van 300.000,01 € tot en met 325.000 €	14,10%
- van 325.000,01 € tot en met 375.000 €	14,00%
- van 375.000,01 € tot en met 400.000 €	13,85%
- van 400.000,01 € tot en met 425.000 €	13,75%
- van 425.000,01€ tot en met 500.000 €	13,70%
- van 500.000,01 € tot en met 550.000 €	13,55%
- van 550.000,01 € tot en met 600.000 €	13,50%
- van 600.000,01 € tot en met 750.000 €	13,40%
- van 750.000,01 € tot en met 1.000.000 €	13,30%

De te betalen kosten mogen in geen geval lager zijn dan de uit hoofde van de vorige tranche verschuldigde kosten.

Eventuele extra kosten komen uitsluitend ten laste van de eigenaars en het saldo

van de winst komt hun ten goede.

Bijgevolg zullen de kopers na betaling van bovengenoemde kosten van alle kosten van de verkoop worden bevrijd.

PUBLICITEIT

De publiciteit, voorafgaand aan de openbare verkoop, zal als volgt zijn:

1. De advertenties verschijnen op de volgende websites

- op de Immoweb website;
- op de NVN.be site
- op de website Biddit.be;

Evenals een virtueel bezoek op immoweb.

2. Er zal een affiche op het goed geplaatst worden.

WIJZE VAN DE VERKOOP

1. De notaris en de verzoekende schuldeiser behouden zich het recht het goed definitief aan de hoogste en laatste bidder toe te wijzen of het te koop aangeboden goed uit de openbare verkoop terug te trekken zonder dat zij dit hoeven te rechtvaardigen en zonder dat zij de bidders enige schadevergoeding verschuldigd zijn.

2. De notaris kan, overeenkomstig artikel 1589 van het Gerechtelijk Wetboek, weigeren biedingen te aanvaarden van personen die hem onbekend zijn of wier identiteit of solvabiliteit hem niet gerechtvaardigd voorkomt, zonder zijn beslissing te moeten motiveren.

3. In afwijking van hetgeen in de algemene voorwaarden is vermeld, zijn de kopers die verklaren dat zij voor een niet aanwezige derde zijn opgetreden en voor wie zij verklaren zich kommand te stellen, verplicht aan de notaris binnen een termijn van 3 kalenderdagen vanaf de dag waarop de toewijzing definitief wordt, de bekrachtiging van de persoon voor wie zij zich kommand hebben gesteld, over te leggen.

4. Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderd vijftig duizend euro (250.000€)** zonder instelpremie, in afwijking van wat vermeld staat op artikel 15 van de algemene voorwaarden.

Het minimumbod bedraagt duizend euros (1.000 €). Dit betekent dat er met minstens duizend euros 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 **maandag 16 september 2024 om 13 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 24 september 2024 om 13 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

6. Ondertekening van de akte

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verzoeker en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 25 september 2024 om 12 uur**.

7. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke dinsdag van 14 uur tot 16 uur, en elke donderdag van 14 uur tot 16 uur en dit vanaf dinsdag 20 augustus 2024.

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

II. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](https://www.biddit.be) van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](https://www.biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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.

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder tot en met

de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 bieder 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 verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald. De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams 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 procent (12 %) en wordt berekend zoals hierboven, in de bijzondere voorwaarden van de verkoop, vermeld.

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

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

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

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

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

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van

borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of 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 – Herveriling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop. Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

De definities

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

WOONSTKEUZE

Bij gebreke van een andere woonstkeuze te hebben gedaan in het arrondissement Brussel, zullen de opbieders, kopers, kommands en hun borgen geacht worden woonstkeuze te doen op het kantoor van de instrumenterende Notaris.

WAARVAN AKTE

#