NOTAIRES
BERQUIN
NOTARISSEN

Berquin Notarissen BV
Lloyd Georgelaan 11
1000 Brussel
RPR Brussel 0474.073.840

VERKOOPVOORWAARDEN BIDDIT

Dossier: ML/PVDV/2121451-2 **Repertorium : 2026/156623**

Het jaar tweeduizend zesentwintig,
Op zevenentwintig oktober.
te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11,
ga ik, **Marie LOIX, notaris te Brussel (eerste kanton), plaatsvervangster van meester Marie-Pierre GERADIN,** krachtens een beschikking van de voorzitter van de Franstalige Rechtbank van Eerste Aanleg te Brussel van 21 november 2025, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Berquin Notarissen", met zetel te Brussel, Lloyd Georgelaan 11,
over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop biddit.be van het hierna beschreven goed:
OP VERZOEK VAN:
…
hierna "**de verkoper**" genoemd.
BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN:
GEMEENTE ANDERLECHT – 8ste Afdeling
In een gebouw met meerdere appartementen, op en met grond, gelegen **Aristide Briandlaan 32**, gekadastreerd volgens titel sectie H deel van nummer 655 R en deel van 538T, groot 2 are 97 centiare en volgens recent uittreksel gekend **sectie H nummer 0538B2 P0000**, zelfde oppervlakte:
De gemene delen hebben conform de basisakte het gereserveerd partitienummer sectie H nummer 538 S 2 P0000:
■ **LOT EEN:**
Het **appartement «lot 1»** gelegen op het gelijkvloers en omvattende:
a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkomhal, nachthal, kleine kamer, W.C., keuken, badkamer, living en twee kamers.
In exclusief en privatief genot: het overdekt terras en de tuin;
b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: driehonderd vierenzestig/ duizendsten (364/1.000sten) van de gemene delen, waaronder de grond.
INDIVIDUEEL GERESERVEERD PARTITIENUMMER: **H 0538 S2 P0001 APPARTEMENT# REZ**
Dit appartement is samengevoegd met de kelder nummer «C.4.», gelegen in de ondergrondse verdieping achteraan links, omvattende:
a). in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder.
b). in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: negen/duizendsten (9/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.
INDIVIDUEEL GERESERVEERD PARTITIENUMMER: **H 0538 S 2 P0008 KELDER#**
■ **LOT TWEE**
Het **appartement «Lot 2»**, gelegen op de eerste verdieping en omvattende:
a). in privatieve en uitsluitende eigendom : inkom, living, keuken, nachthal, kleine kamer, W.C., badkamer en twee kamers;

in exclusief en privatief genot: het balkon achteraan.

b). in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderd en tien/duizendsten (210/1.000sten) in de gemene delen waaronder de grond.

INDIVIDUEEL GERESERVEERD PARTITIENUMMER : **H 0538 S2 P0002 APPARTEMENT#**

Dit appartement is samengevoegd met de kelder nummer «C.1.», gelegen in de ondergrondse verdieping vooraan links, omvattende:

a). in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder.

b). in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijf/duizendsten (5/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

INDIVIDUEEL GERESERVEERD PARTITIENUMMER: **H 0538 S 2 P0005 KELDER#**

■ **LOT DRIE**

Het **appartement «lot 3»,** gelegen op de tweede verdieping en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, nachthal, kleine kamer, W.C., badkamer en twee kamers.

in exclusief en privatief genot : het balkon achteraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: tweehonderd en tien/ duizendsten (210/1.000sten) van de gemene delen, waaronder de grond.

INDIVIDUEEL GERESERVEERD PARTITIENUMMER: **H 0538 S 2 P0003 APPARTEMENT#**

Dit appartement is samengevoegd met de kelder nummer «C.2.», gelegen in de ondergrondse verdieping centraal vooraan, omvattende:

a). in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder.

b). in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vier/duizendsten (4/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

INDIVIDUEEL GERESERVEERD PARTITIENUMMER: **H 0538 B 2 P0006 KELDER#**

■ **LOT VIER**

Het appartement **«lot 4»**, gelegen op de derde verdieping en omvattende:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: inkom, living, keuken, nachthal, kleine kamer, W.C., badkamer en twee kamers.

in exclusief en privatief genot : het balkon achteraan.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd negentig/duizendsten (190/1.000sten) van de gemene delen, waaronder de grond.

INDIVIDUEEL GERESERVEERD PARTITIENUMMER: **H 0538 S 2 P0004 APPARTEMENT#**

Dit appartement is samengevoegd met de kelder nummer «C.3.», gelegen in de ondergrondse verdieping vooraan rechts, omvattende:

a). in privatieve en uitsluitende eigendom: de kelder.

b). in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: acht/duizendsten (8/1000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

INDIVIDUEEL GERESERVEERD PARTITIENUMMER: **H 0538 S 2 P0007 KELDER#**

Zoals deze goederen beschreven staan in de basisakte opgemaakt door notaris Marie-Pierre Géradin te Brussel op 5 en 7 juli 2022, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2 onder referte: 49-11/07/2022-08687, welke basisakte werd opgemaakt conform de plannen opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de ALGEMENE ADMINISTRATIE VAN DE PATRIMONIUMDOCUMENTATIE onder referte 21308/10084 en werd niet gewijzigd sedert de opname ervan in voormelde databank.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

...

VOORAFGAANDELIJKE OPMERKING – CORRECTIE BASISAKTE:

De statuten van het gebouw werden opgemaakt door notaris Marie-Pierre Géradin op 5 en 7 juli 2022, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2 onder referte: 49-11/07/2022-08687.

Bij vergissing werd het adres van het goed in de basisakte vermeld als "*rue Aristide Briand 52*" terwijl het correcte adres moest zijn: "**avenue** Aristide Briand **32**".

Bij middel van huidige akte wordt de basisakte gecorrigeerd.

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen.

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

A. *Bijzondere verkoopsvoorwaarden*

Contactgegevens van het notariskantoor:

Notaris: **Marie LOIX**, plaatsvervangster van notaris Marie-Pierre GERADIN, met kantoor te 1000 Brussel, Lloyd Georgelaan 11.

Dossierbeheerder: **Pol Van de Vannet**, direct telefoon: 02/645 19 37 email: vandevannet@berquin.be.

Beschrijving – samenvoeging:

De beschrijving van de te veilen goederen 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.

Elke kelder wordt samengevoegd met één appartement zoals hierboven vermeld en vormen één geheel.

Instelprijs

De instelprijs wordt bepaald per samengevoegd lot als volgt:

- Lot één (appartement gelijkvloers met kelder C.4): honderdzestigduizend euro (€ 160.000,00)

- Lot twee (appartement eerste verdieping met kelder C.1): honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00).
- Lot drie (appartement tweede verdieping met kelder C.2): honderdvijfenveertigduizend euro (€ 145.000,00)
- Lot vier (appartement derde verdieping met kelder C.3): honderd tweeënveertigduizend vijfhonderd euro (€ 142.500,00).

Er wordt toegewezen *zonder* opschortende voorwaarde van een financiering.

Minimumbod
Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen
De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is ***woensdag 9 december 2026:***
om 10 uur voor lot 1.
om 11 uur voor lot 2.
om 13 uur voor lot 3.
om 14 uur voor lot 4.
De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is ***donderdag 17 december 2026*** respectievelijk ***om 10 uur voor lot 1, 11 uur voor lot 2, 13 uur voor lot 3 en 14 uur voor lot 4***, 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.

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* 22 december *2026 :***
- voor lot 1: om 10 uur.
- voor lot 2 om 10.30 uur.
- voor lot 3 om 11 uur.
- voor lot 4 om 11.30 uur.

Bezoeken
Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden zonder voorafgaandelijke afpraak: ***ieder zaterdag en woensdag van 14 tot 16 uur*** met ingang van woensdag 14 november 2026 tot en met woensdag 16 december 2026 (laatste dag).

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

Publiciteit
Er zal publiciteit worden gevoerd via Immoweb, Vlan en biddit.be.

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

Genot – Gebruik
De goederen zijn verhuurd als volgt:
(1). Lot één (gelijkvloers + C.4.):
Het appartement lot 1 (gelijkvloers) en kelder nummer C.4 zijn verhuurd blijkens huurovereenkomst ingaande op 1 januari 2018 mits een maandelijkse huurprijs van zevenhonderddertig euro (€ 730,00).
Een huurwaarborg van 2 maanden huur werd geblokkeerd op een afzonderlijke rekening.
(2). Lot twee (eerste verdieping + C.1.):
Het appartement lot 2 (eerste verdieping) en kelder nummer C.1 zijn verhuurd blijkens huuroverkomst de dato 1 april 2013 mits de prijs van zeshonderdzeventien euro (€ 617,00)
Een huurwaarborg van duizend tweehonderd euro (€ 1.200,00) werd geblokkeerd op afzonderlijke rekening.
(3). Lot drie (tweede verdieping + C.2.):
Het appartement lot 3 (tweede verdieping) en kelder nummer C.2 zijn verhuurd blijkens huurovereenkomst ingaande op 1 januari 2025 en eindigt op 31 december 2026 mits een maandelijkse huurprijs van zevenhonderdvijftig euro (€ 750,00).
Een huurwaarborg van tweeduizend tweehonderdvijftig euro (€ 2.250,00) werd geblokkeerd op een afzonderlijke rekening.
(4). Lot vier (derde vierdieping + C.3.):
Het appartement lot 4 (derde verdieping) en kelder nummer C.3 zijn verhuurd blijkens huurovereenkomst ingaande 1 juni 2012 mits een maandelijkse huurprijs van vijfhonderdvijfennegentig euro (€ 595,00).
Een huurwaarborg van duizend honderdnegentig (€ 1.190,00) werd geblokkeerd op een afzonderlijke rekening.

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

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

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De instrumenterende notaris wijst in het bijzonder op volgende bepalingen inzake tegenstelbaarheid van de huurovereenkomst en opzegmogelijkheden voor de verkrijger zoals bepaald door de Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, BS 30 oktober 2017,

Artikel 229 van de Brusselse Huisvestingscode maakt een onderscheid tussen drie situaties:

1) Een **huurovereenkomst die een vaste datum** heeft vóór de vervreemding vaste datum heeft verkregen, is volledig tegenstelbaar aan de verkrijger. Deze laatste zal, in geval van een verhuring als hoofdverblijfplaats voor negen jaar, bijgevolg slechts kunnen opzeggen mits het respecteren van artikel 237 van de Brusselse Huisvestingscode.

2) Een huurovereenkomst **zonder vaste datum** en waarbij de huurder het goed reeds **minstens zes maanden** betrekt, is eveneens tegenstelbaar aan de verkrijger. De verkrijger zal ook hier beroep kunnen doen op de opzegmogelijkheden voorzien in artikel 237, § 2-4, doch zal hierbij slecht een opzeggingstermijn van zes maanden moeten respecteren, op voorwaarde dat deze opzegging wordt gedaan binnen de zes maanden vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte (behoudens in geval van opname van een eerbiedigingsbeding in de verkoopovereenkomst).

3) Een huurovereenkomst **zonder vaste datum** en waarbij de huurder het goed nog **geen zes maanden** betrekt is sowieso niet tegenstelbaar aan de verkrijger. Deze laatste zal de huurder uit het gehuurde goed kunnen zetten zonder dat hij enige opzeggingstermijn dient in acht te nemen of enige schadevergoeding dient te betalen.

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

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

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

Voorkeurrecht huurder
A. Huurovereenkomst van korte duur (lot 3 - tweede verdiep + kelder C.2):
Het voorkeurrecht is niet van toepassing op huurder van huurovereenkomsten van korte duur zoals bedoeld in artikel 238 van de Ordonnantie Brusselse Huisvestingscode. Derhalve geldt het voorkeurrecht niet ten voordele van de huurder(s) van het derde verdiep lot 3 + kelder C.3).

Evenwel en conform artikel 242 BHC zal de instrumenterende notaris bij brief van 29 oktober 2026 zijn intentie tot verkopen aan de huurder meedelen.

B. Huurovereenkomsten met betrekking tot het gelijkvloers, eerste en derde verdiep:
De verkoper verklaart dat de overige verhuurde goederen (loten 1, 2 en 4) verhuurd zijn ingevolge een woninghuurcontract van 9 jaar of een woninghuurcontract dat geacht wordt voor een duurtijd van 9 jaar te zijn bedongen.
Bijgevolg valt huidige verkoop in het toepassingsgebied van het voorkeurrecht van de huurder voorzien in de artikelen 247/1 tot en met 247/4 van de Brusselse Huisvestingscode (hierna "BHC").

De instrumenterende notaris stuurt de huurders ten minste 30 dagen voor de aanvang van veilingsperiode een afschrift van de verkoopsvoorwaarden alsook dat de veiling zal doorgaan via de website www.biddit.be.

De huurder is er toe gehouden **uiterlijk de dag vóór de aanvang** van de veiling de notaris in kennis te stellen:

- hetzij van zijn beslissing om ***af te zien*** van uitoefening van zijn voorkeurrecht of
- hetzij van zijn beslissing om zijn voorkeurrecht ***uit te oefenen***, ***met vermelding van de maximale prijs***, exclusief kosten, die hij bereid is voor het goed te betalen.

■ De huurder die zijn beslissing niet binnen de termijn van 30 dagen heeft uitgeoefend, verliest zijn recht (artikel 247/2, §6, 3de lid BHC).

■ Als de huurder zijn beslissing meedeelt om het voorkeurrecht uit te oefenen, zijn er twee mogelijke gevallen:
1° indien het bedrag van het laatste door de notaris weerhouden bod, lager is dan of gelijk aan de maximumprijs die de huurder heeft genoemd, heeft deze laatste zijn voorkeurrecht uitgeoefend en wordt het vervolgens aan hem toegewezen tegen de prijs van het laatst weerhouden bod.
2° indien het bedrag van het laatste opbod dat door de notaris wordt weerhouden, hoger is dan de maximumprijs die de huurder heeft genoemd, kan deze laatste zijn voorkeurrecht niet meer uitoefenen (artikel 247/2, §6, 4de lid BHC).

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.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

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

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze opgenomen in de basisakte.
De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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

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

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

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouw:

(1). De instrumenterende notaris wijst de kandidaat-kopers op de bepalingen van het Brussels wetboek van ruimtelijke ordening ("**BWRO**").
(2). De koper wordt er op gewezen op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed en zijn omgeving, (ii) persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen en (iii) de wettelijkheid na te gaan van de werken die sedert de bouw van het goed uitgevoerd zijn.

Zoals voorzien in het BWRO, heeft de notaris het bevoegde college van burgemeester en schepenen gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken betreffende het goed.

In zijn antwoord van ***5 december 2025*** heeft het college verklaard wat volgt :

" *In antwoord op uw aanvraag voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen in de Aristide Briandlaan 32, gekadastreerd 21308H0538/00B002, hebben we de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkaveling zou worden ingediend.*
Stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende het goed.
1. Wat betreft de lokalisatie:
Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan, van kracht sinds 29 juni 2001, ligt het goed in ***structurerende ruimten, typische woongebieden****.*
Het goed is niet gelegen in de perimeter van een richtplan van aanleg (RPA).
Het goed is niet gelegen in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan.
Sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) op 29.06.2001, worden alle voorschriften van voorafgaande BBP's, die niet conform zijn met het GBP, impliciet ingetrokken.
Het goed is niet gelegen in de perimeter van het verkavelingsplan.
2. Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:
De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijk Ordening (BWRO)
De voorschriften van het voormelde Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) – het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en, activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: http://casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm;
De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) aangenomen door de Brusselse regering op 21 november 2006 of van een Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV).
De voorschriften van de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) en Specifieke of Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (SgemSV of GgemSV):
** Specifieke Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening: "GSV_2016", Belgisch Staatsblad van 17/10/2019.*
De voorschriften van het GBP, het RPA en van de GSV zijn op de stedenbouwkundige gewestelijke website beschikbaar: http://stedenbouw.brussels.
De perimeters van de BBP's en van de verkavelingsplannen zijn beschikbaar op www.brugis.be.
Hun inhoud is beschikbaar, op aanvraag, bij het gemeentelijke dienst stedenbouw.
3. Wat betreft eventuele onteigening van het goed:
Het goed is niet gelegen in de perimeter van een onteigeningsplan.
4. Wat betreft het voorkooprecht:

Het goed is niet gelegen in een perimeter waar het voorkooprecht van toepassing is.
5. Wat betreft het inschrijving van het goed op de bewaarlijst, zijn bescherming of een lopende procedure tot inschrijving of bescherming:
Het goed is niet ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed.
Als overgangsmaatregel, worden alle gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die voor 1 januari 1932 gebouwd werden beschouwd als ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).
Het goed is niet op de bewaarlijst ingeschreven.
Het goed is niet beschermd.
6. Wat betreft de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten:
Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet uitgebate bedrijfsruimten.
7. Wat betreft het eventuele bestaan van een rooilijnplan:
Het aangepast rooilijnplan voor het goed is niet bekend tot op heden.
8. Andere inlichtingen:
Het goed is niet begrepen in een wijkcontract.
Het goed is niet begrepen in een stadsvernieuwingscontract.
Het goed ligt niet binnen de zone voor stedelijke herwaardering.
Sommige activiteiten en technische installaties zijn onderworpen aan milieuvergunningen. Dit is het geval van olietanks, garageboxen en open parkeerplaatsen en andere industriële of ambachtelijke activiteiten. Om te controleren als het goed onderworpen is aan een milieuvergunning, gelieve de kaart van de milieuvergunning van IBGE-BIM te bekijken: http://novac-pe.irisnet.be/milieuvergunning.html;
Voor meer informaties betreffende de inventaris van de potentieel verontreinigde bodems in zin van artikel 3, 15° van het ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kunnen inlichtingen verkregen worden bij Leefmilieu Brussel, Thurn & Taxis-site, Havenlaan 86C / 3000 te 1000 Brussel, of via www.leefmilieu.brussels;
Om te controleren of het onroerend goed bezwaard is door een erfdienstbaarheid voor een pijpleiding voor het vervoer van gasproducten, in het kader van de wet van 12 april 1965, kunnen inlichtingen verkregen worden bij Fluxys Belgium SA, Kunstenlaan 31 te 1040 Brussel;
Het goed is niet gelegen in de perimeter van een zone waarnaar verwezen in het artikel 129 van de wet van 04 april 2014 op de landverzekeringsovereenkomst;
Om inlichtingen over de overstromingsgevaar te verkrijgen, gelieve de kaart van het overstromingsgevaar in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te bekijken: http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml;
De kaart van de opmerkelijke bomen is beschikbaar via www.mybrugis.irisnet.be. Bijkomende bijzondere regels zijn van toepassing in geval van vellen of snoeien/ toppen van deze bomen;
Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;
Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Hydrobru;
Bijkomende stedenbouwkundige inlichtingen bestemd voor elke houder van een zakelijk recht op een onroerend goed, aan alle personen die deze houder machtigt of een mandaat geeft, evenals elke bemiddelaar die een rol speelt bij de overdracht van een onroerend goed, in aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben.
1. Wat betreft de toelatingen, vergunningen en attesten die werden toegekend of geweigerd alsook het eventuele bestaan van verhaal dat hangend is:

Aanvraag van toelating / vergunning / attest – Voorwerp - Beslissing en datum
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 33868-PU - construire un immeuble Afgeleverd op 02/07/1963.
De beschrijving van de toegelaten werken en de eventuele voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest).
NB: Alleen de door het bestuur afgestempelde plannen geven de juridische toestand van het gebouw weer.
Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:
Gebouw / profiel / Opmerking
Gebouw aan de straatkant – G+3.
2. Wat betreft de bestemmingen en de wettige aanwendingen van het goed in elk van de onderdelen ervan:
Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bevat het goed de volgende bestemmingen en gebruiken, verdeeld als volgt:
Gebouw – Lokalisatie – Bestemming – Aantal - Commentaar
Bâtiment à front de rue – Gelijkvloers – Woningen 1
+1 – Woningen 1
+2 – Woningen 1
+3 – Woningen 1
Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bedraagt het aantal zelfstandige wooneenheden, die regelmatig kunnen beschouwd kunnen worden 4.
Het betrokken onroerend goed is een opbrengsteigendom.
3. Wat betreft eventuele vaststelling van overtredingen:
Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld voor dit goed.
Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.
4. Wat betreft verdenking van inbreuk en de administratieve update van het goed:
Er is geen verdenking van inbreuk op het goed.
Het ontbreken van een verdenking van inbreuk laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.
5. Wat betreft de administratieve-update van het goed:
Voor zover wij weten, is er geen administratieve update van de plannen nodig.
<u>Aanvullende opmerkingen</u>.
De beknopte beschrijving is geen officieel document. De gemeente mengt niet zich in de uitwerking en valideert deze niet, de inhoud ervan bindt de gemeente niet.
De verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen zijn op de datum van dit schrijven geldig. Een latere wetswijziging of de verstrekking van nieuwe bewijzen van gebruik kunnen tot gevolg hebben dat de verstrekte gegevens wijzigen.
Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98§1 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO) of van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of van de door artikel 103 van hetzelfde wetcode vereiste verkavelingsvergunning.
Elkeen kan op het gemeentehuis kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van de afgegeven stedenbouwkundige attesten of vergunningen en een afschrift krijgen van de

mededeelbare elementen krachtens de ordonnantie van 18 maart 2004 inzake toegang tot milieu-informatie en tot informatie betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de goedgekeurde plannen, van de niet-vervallen verkavelingsvergunningen, van de rooilijnplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden. Voor het afleveren van die documenten kunnen kosten of bewijzen van eigendom (voor plannen van de stedenbouwkundige vergunningen) aangerekend worden.".

Dit document is ter beschikking van de kandidaat-koper via de site www.biddit.be. De koper erkent een kopie van de brief van het college van burgemeester en schepenen ontvangen te hebben.

De verkoper verklaart dat voor het goed geen stedenbouwkundige vergunning uitgereikt werd die de koper toelaat één van de werken uit te voeren die opgesomd zijn in artikel 98, § 1 BWRO.

De aandacht van de koper wordt er op gevestigd dat geen van deze werken mag uitgevoerd worden zolang geen stedenbouwkundige vergunning verkregen werd.

1. De notaris verklaart geen kennis te hebben van stedenbouwkundige inbreuken conform de stedenbouwkundige inlichtingen die hem verzonden werden.
2. De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als ***bewoning***. Hij verklaart dat bij zijn weten, deze bestemming wettig en onbetwist is.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

De kandidaat-koper wordt er op gewezen dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.

Risicozone voor overstroming

Het goed is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen afgebakend door de federale regering.

Bodemtoestand

1. De notaris verwijst naar de bepalingen van de Brusselse ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, die onder andere aan de verkoper van een onroerend goed de verplichting opleggen een door Leefmilieu Brussel opgesteld bodemattest aan de koper te overhandigen, en, indien uit dit attest blijkt dat het betreffende perceel potentieel vervuild is, over te gaan tot een verkennend bodemonderzoek en in voorkomend geval tot een behandeling van de bodemverontreiniging.
2. Een bodemattest werd afgeleverd op datum van ***12 oktober 2026*** en staat ter beschikking van de kandidaat-kopers op de web-site.

Dit bodemattest bepaalt letterlijk wat volgt : "Catégorie – aucune : La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol".

Postinterventiedossier

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de bepalingen van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, en meer bepaald op de verplichting

een postinterventiedossier op te stellen bij de uitvoering van werken waarbij de tussenkomst van meer dan één aannemer vereist is of van werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden. Naar best weten van de notaris bestaat er op heden geen postinterventiedossier voor het verkocht goed.

Elektrische installatie
Lot één (gelijkvloers):
Met betrekking tot het gelijkvloers werd een controleonderzoek uitgevoerd door de firma ACA op ***26 maart 2015***, teneinde de gelijkvormigheid van de elektrische installatie vast te stellen met de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties die erop betrekking hebben.
Uit het proces-verbaal blijkt dat de installatie ***niet gelijkvormig*** is met de voorschriften.
Lot twee (eerste verdieping):
Met betrekking tot het eerste verdiep werd een controleonderzoek uitgevoerd door de firma ACA op ***1 april 2015***, teneinde de gelijkvormigheid van de elektrische installatie vast te stellen met de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties die erop betrekking hebben.
Uit het proces-verbaal blijkt dat de installatie ***niet gelijkvormig*** is met de voorschriften.
Lot drie (tweede verdieping):
Met betrekking tot het tweede verdiep werd een controleonderzoek uitgevoerd door de firma ACA op ***1 april 2015***, teneinde de gelijkvormigheid van de elektrische installatie vast te stellen met de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties die erop betrekking hebben.
Uit het proces-verbaal blijkt dat de installatie ***niet gelijkvormig*** is met de voorschriften.
Lot vier: (derde verdieping):
Met betrekking tot het derde verdiep werd een controleonderzoek uitgevoerd door de firma ACA op ***26 maart 2015***, teneinde de gelijkvormigheid van de elektrische installatie vast te stellen met de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties die erop betrekking hebben.
Uit het proces-verbaal blijkt dat de installatie ***niet gelijkvormig*** is met de voorschriften.

De respectievelijke koper zal op zijn kosten en eigen risico instaan voor de uitvoering van de werken die nodig zijn om de installatie gelijkvormig te maken vanaf de ondertekening van de toewijs.

Hij verklaart te weten :
- dat hij zijn identiteit en de datum van onderhavige verkoopakte schriftelijk dient te melden aan voormeld controleorganisme ;
- dat hij na deze melding de vrije keuze heeft om een erkend controleorganisme aan te stellen voor een nieuw controleonderzoek, om na te gaan of na de afloop van een termijn van achttien maanden, te rekenen vanaf heden, de overtredingen verdwenen zijn.
De installatie dient om de vijfentwintig jaar aan een controle door een erkend controleorganisme onderworpen te worden.

Energieprestatiecertificaat
Lot één (gelijkvloers):
Er werd voor het gelijkvloers op **22 mei 2026** een EPC-certificaat opgesteld. Dit certificaat heeft het nummer 20260522-0000754106-7, is geldig is tot 22 mei 2036 en vermeldt volgende gegevens:
-Score F.
- energie-verbruik 345 kWh/m² jaar.
Lot twee (eerste verdieping)):
Er werd voor het eerste verdiep op **22 mei 2026** een EPC-certificaat opgesteld. Dit certificaat heeft het nummer 20260522-0000754107-01-5, is 10 jaar geldig en vermeldt volgende gegevens :
-Score D.
- energie-verbruik 156 kWh/m² jaar.
Lot drie (tweede verdieping)):
Er werd voor het gelijkvloers op **22 mei 2026** een EPC-certificaat opgesteld. Dit certificaat heeft het nummer 20260522-0000754108-01-3, is 10 jaar geldig en vermeldt volgende gegevens :
-Score D.
- energie-verbruik 188 kWh/m² jaar.
Lot vier (derde verdieping):
Er werd voor het gelijkvloers op **22 mei 2026** een EPC-certificaat opgesteld. Dit certificaat heeft het nummer 20260522-0000754109-1, is 10 jaar geldig en vermeldt volgende gegevens :
-Score G.
- energie-verbruik 702 kWh/m² jaar.

Kandidaat-kopers hebben inzage in desbetreffende documenten via de website Biddit. De koper zal een kopie ontvangen bij de toewijzing.

De koper wordt geïnformeerd dat, indien het goed in klasse F of G valt, het goed minimaal moet voldoen aan een primair energieverbruik dat lager ligt of gelijk is aan :
1°) 275 kWh/m² per jaar ten laatste op 1 januari 2033. Dit niveau van primair energieverbruik komt overeen met klasse E.
2°) 150 kWh/m² per jaar uiterlijk op 1 juli 2048. Dit niveau van primair energieverbruik komt overeen met klasse C.

De koper wordt geïnformeerd dat, indien het goed in klasse D of E valt, het goed minimaal moet voldoen aan een primair energieverbruik dat lager ligt of gelijk is aan 150 kWh/m² per jaar ten laatste op 1 juli 2048. Dit niveau van primair energieverbruik komt overeen met klasse C.

Onroerend erfgoed
De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet opgenomen is in de inventaris van onroerend erfgoed.

Hypothecaire toestand – overwijzing prijs
De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

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

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

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

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

Mede-eigendom
De basisakte werd opgemaakt door notaris Marie-Pierre Géradin te Brussel op 5 en 7 juli 2022, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2 onder referte: 49-11/07/2022-08687. De kopers worden ingelicht dat er op heden nog geen syndicus voor het gebouw werd aangesteld, noch een reservefonds noch een werkkapitaal. De kopers zullen desgevallend zelf moeten instaan voor het organiseren van een vereniging van mede-eigenaars en de aanstelling van een syndicus.

B. ***Algemene verkoopsvoorwaarden***

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke 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 bieders 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 bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
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 bieders 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

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

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

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder 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) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, …) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich

desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).

- 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 bieder.

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder 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 bieder 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 inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

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

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

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

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:
- Achtentwintig procent (28,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- Eenentwintig komma vijfentachtig procent (21,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien komma tien procent (18,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma twintig procent (15,20%), 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 zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), 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 vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

De 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 nalatigheidsinteresten waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking
Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben. Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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.

Artickel 29. Niet van toepassing.

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.
- 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.

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)
Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

Goedgekeurd de doorhaling van .... volledige lijnen, ... letters, ... cijfers, en .... woorden nietig

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

EENSLUIDEND AFSCHRIFT