

## Eenvormige verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

Nr.	2024/0514	Verkoopsvoorwaarden	24/04/2024
-----	-----------	---------------------	------------

Op vierentwintig april tweeduizend vierentwintig ga ik, Meester Stijn JOYE, Notaris te Brussel – eerste kanton, met tussenkomst via videoconferentie van Meester Lien DE BORRE, Notaris te Brakel, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

### **A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

#### ***Contactgegevens van het notariskantoor***

Geassocieerde Notarissen Sophie MAQUET, Stijn JOYE & Dominique BERTOUILLE  
Meester Stijn JOYE: [stijn.joye@belnot.be](mailto:stijn.joye@belnot.be)  
Medewerkster: Margaux DEBELLE [debelle@notmj.be](mailto:debelle@notmj.be)  
350/3 Louizalaan te 1050 Brussel  
02/217.88.10

#### ***Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom***

##### **GEMEENTE ELSENE – zevende afdeling**

Een woon-en handelshuis op en met grond gelegen aan Waterlooosesteenweg 589-591, gekadastraerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B, nummer 0342S8P0000, voor een oppervlakte van 2 are 72 centiare.

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: 6.955,00 euro.

#### **OORSPRONG VAN EIGENDOM**

(...)

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd

worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

### ***Instelprijs***

De instelprijs bedraagt **één miljoen honderdduizend euro (1.100.000,00 €)**.

**Zoals hieronder vermeld is in de algemene voorwaarden, zal er geen instelpremie toegekend worden.**

### ***Minimumbod***

Het minimumbod bedraagt vijfduizend euro (5.000,00 €). Dit betekent dat er met minstens vijfduizend 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 **dinsdag 4 juni 2024 om 10 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 12 juni 2024 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

### ***Dag en uur ondertekening PV van toewijzing***

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **maandag 17 juni 2024, om 14u30, in aanwezigheid van de koper.**

### ***Bezoeken***

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

**-Op maandagen 21-28 mei en 4-11 juni van 15 uur tot 17 uur;**

**-Op zaterdagen 18-25 mei en 1-8 juni van 9 uur tot 11 uur.**

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

### ***Publiciteit***

De publiciteit voorafgaandelijk aan de verkoping zal gedaan worden door middel van aankondigingen via de NVN ("pack light": 2D bouwplan, foto's, bezoek 360°, beschrijving, website, beschrijvend handboekje, A4 aangepaste poster, IPL standaard publicatie, immoweb publicatie, immovlan online).

### ***Eigendomsoverdracht***

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

## **Genot – Gebruik**

### **1/ Voor wat betreft het gelijkvloers, links**

De verkoper verklaart dat het goed verhuurd wordt blijkens een handelshuurovereenkomst met de BVBA (..), de dato 9 mei 2018, voor een basishuurprijs van 1.650,00 euro per maand en een duur van 9 opeenvolgende jaren (van 1 januari 2018 tot 31 december 2027)

De koper moet de lopende huurovereenkomst naleven en de wettelijke regels volgen als hij ze wil beëindigen.

Een kopie van de huurovereenkomst wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

De verkoper verklaart:

- dat er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij het begin van de huur;
- dat er een huurwaarborg van 2 maanden betaald is;
- dat hij geen weet heeft of de huurovereenkomst en plaatsbeschrijving geregistreerd zijn;

### **2/ Voor wat betreft het gelijkvloers, rechts**

De verkoper verklaart dat het goed verhuurd wordt aan de BVBA (..) blijkens een handelshuurovereenkomst, de dato 1 mei 2015, niet geregistreerd, voor een basishuurprijs van 1.450,00 euro per maand en een duur van 9 opeenvolgende jaren, alsmede een overdracht van het handelsfonds de dato 11 februari 2018. Deze huurovereenkomst werd stilzwijgend vernieuwd.

De koper moet de lopende huurovereenkomst naleven en de wettelijke regels volgen als hij ze wil beëindigen.

Een kopie van de huurovereenkomst wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

De verkoper verklaart:

- dat er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij het begin van de huur;
- dat er een huurwaarborg van 2 maanden betaald is;
- dat hij geen weet heeft of de huurovereenkomst en plaatsbeschrijving geregistreerd zijn

### **3/Voor wat betreft de eerste verdieping, links**

De verkoper verklaart dat het goed verhuurd wordt blijkens een mondelinge huurovereenkomst met Mevrouw (...), de dato 27 juli 2018, voor een basishuurprijs van 782,70 euro per maand en een duur van 9 opeenvolgende jaren.

De koper moet de lopende huurovereenkomst naleven en de wettelijke regels volgen als hij ze wil beëindigen.

Een kopie van de huurovereenkomst wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

De verkoper verklaart:

- dat er geen plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij het begin van de huur;
- dat er een huurwaarborg van 1.400,00 euro in cash betaald is (voor het oorspronkelijke contract op de derde verdieping: In het vernieuwde contract voor de eerste verdieping staat vermeld betreffende de garantie: „Voir l’ancien contrat du 3ème étage“)
- dat hij geen weet heeft of de huurovereenkomst en plaatsbeschrijving geregistreerd zijn;

### **4/Voor wat betreft de eerste verdieping, rechts**

De verkoper verklaart dat het goed verhuurd wordt blijkens een huurovereenkomst

met de Heer (..) de dato 27 juli 2018, voor een basishuurprijs van 800,00 euro per maand en een duur van 9 opeenvolgende jaren.

De koper moet de lopende huurovereenkomst naleven en de wettelijke regels volgen als hij ze wil beëindigen.

Een kopie van de huurovereenkomst wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

De verkoper verklaart:

-dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij het begin van de huur;

-dat er een huurwaarborg van 2 maanden betaald is;

-dat hij geen weet heeft of de huurovereenkomst en plaatsbeschrijving geregistreerd zijn;

**5/Voor wat betreft de tweede verdieping, links**

De verkoper verklaart dat het goed vrij van gebruik is.

**6/Voor wat betreft de tweede verdieping, rechts**

De verkoper verklaart dat het appartement vrij van gebruik is.

**7/Voor wat betreft de derde verdieping, links**

De verkoper verklaart dat het appartement vrij van gebruik is. **En onbewoonbaar werd verklaard door de burgemeester van Elsene op 12 juni 2017.**

**8/Voor wat betreft de derde verdieping, rechts**

De verkoper verklaart dat het gedeelte die zich achteraan het gebouw bevindt vrij van gebruik is.

De verkoper verklaart dat het gedeelte die zich vooraan het gebouw bevindt verhuurd wordt blijkens een huurovereenkomst met de Heer (..), de dato 26 februari 2015, voor een basishuurprijs van 630 euro per maand en een duur van 9 opeenvolgende jaren.

De koper moet de lopende huurovereenkomst naleven en de wettelijke regels volgen als hij ze wil beëindigen.

Een kopie van de huurovereenkomst wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

De verkoper verklaart:

-dat er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij het begin van de huur;

-dat er een huurwaarborg van 1.260,00 euro in cash betaald is;

-dat hij geen weet heeft of de huurovereenkomst en plaatsbeschrijving geregistreerd zijn;

**9/Voor wat betreft de vierde verdieping/zolderverdieping**

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

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

afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of 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 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.

Volgens de raadpleging door de instrumenterende notaris van het website <http://www.mybrugis.irisnet.be/MyBruGIS/brugis/> op 9 augustus 2023, blijkt het dat het goed zich niet bevindt in een perimeter waar een voorkooprecht van toepassing is.

#### ***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 verkoper verklaart dat er een waterprobleem is geweest in het appartement van de eerste verdieping waardoor er water is gesijpeld in het plafond van de kaaswinkel eronder alsook in de omliggende muren van de douchekamer.**

**De verkoper heeft dit schadegeval aangegeven bij zijn verzekering en de herstellingswerken zijn grotendeels uitgevoerd. Deze werken blijven ten laste van de verkoper (die hiervoor zijn verzekering heeft aangesproken, de uitkering door de verzekering zal aan de verkoper toekomen).**

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 erfdiensbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

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

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdiensbaarheden:

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

In de eigendomstitel van de schenkers, namelijk in voormelde akte verleden voor notaris Robert Cornelis destijds te Anderlecht op 2 februari 1965, staat letterlijk vermeld wat hierna volgt:

*"L'acte prérapporté reçu par le notaire Ernest Beeckman en date du vingt-quatre août mil neuf cent huit contient, notamment, les conditions spéciales ci-après textuellement reproduites au sujet desquelles l'adjudicataire sera subrogé dans tous les droits et obligations des requérante des présentes, savoir:*

*"Les acquéreuses seront tenues de construire sur toute la façade du terrain vendu, endéans l'année des présentes, en matériaux de premier choix, deux maisons à un étage et demi ou deux étages qui ne pourront servir qu'à habitation de rentier ou qui pourront être affectées à l'exploitation d'un commerce sous les restrictions ci-après.*

*Cette obligation de bâtir subsiste même après le paiement du prix, attendu qu'elle est imposée par le vendeur et acceptée par les acquéreuses.*

*En cas de non exécution de cette charge, les acquéreuses auront à payer au vendeur, à titre de dommages-intérêts et pour chaque année de retard apporté dans l'exécution, une somme équivalente à cinq pour cent du montant du prix principal de vente; ces sommes seront dues de plein droit et sans qu'il soit nécessaire de sommation de notification ou autre prestation quelconque.*

*Elles s'interdisent pour elles et leurs ayants-droit d'établir sur le terrain vendu toute usine ou atelier incommode, débit de boissons, magasins de bières ou de houille et, en général tout établissement de nature à déprécier les propriétés voisines. Cette interdiction constitue une servitude au profit des immeubles dont le vendeur est propriétaire, dans la rue où se trouve le terrain vendu."*

*Le plan et la façade de la construction projetés devront être approuvés au préalable par le vendeur.*

*Dans les six mois qui suivront la passation des présentes, les acquéreuses devront se clôturer du restant de la propriété du vendeur par des murs sur les lignes séparatives, à peine d'être tenues de payer au vendeur dix francs par jour de retard, amende à laquelle elles se soumettent éventuellement.*

*conformément et conformément.*

*Les acquéreuses ne pourront exiger le prix de mitoyenneté des murs construits par elles sur la ligne séparative du terrain restant appartenir au vendeur, aussi longtemps que celui-ci sera propriétaire de ce terrain.*

*Les acquéreuses devront régler directement avec les voisins conformément aux prescriptions du Code Civil et aux usages locaux, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui, la mitoyenneté des murs et pignons qui seraient élevés sur les limites séparatives.*

*Un Arrêt-Royal du deux mai mil neuf cent quatre, modifiant l'arrêté du douze juillet mil neuf cent deux qui a décrété le quartier de Berckendaal stipule que les constructions à ériger sur ces terrains ne pourront occuper plus des trois/cinquièmes de la surface totale de chaque lot, sauf*

*pour les terrains d'angle qui pourront être établis sur les sept/huitièmes de leur étendue, mais en aucun cas la partie non bâtie ne pourra être inférieure à six mètres carrés.*

*Elles devront, pour les clôtures et les constructions à faire, les alignements, niveaux, entrées de caves, trottoirs, accès aux égouts et sous tous autres rapports, se conformer aux règlements sur les bâtisses et aux autres dispositions prescrites et à prescrire par les Autorités compétentes, de telle manière que le vendeur ne soit point inquiété ni recherché.*

*Elles devront, notamment, respecter les zones de non bâtisse, réclamer des autorisations nécessaires et payer immédiatement après la passation des présentes, les droits établis ou à établir pour pavage, égout ou pour toutes autres causes.*

*Elle feront compléter le pavage et les égouts si cela est nécessaire et elles devront établir un trottoir sur toute la longueur de la façade dans la délai de dix-huit mois à partir de la date des présentes sous peine de dix francs d'amende par jour de retard, amende à laquelle elles se soumettent éventuellement.*

*En cas d'aliénation, les acquéreuses s'engagent à imposer aux futurs acquéreurs toutes les obligations stipulées aux présentes sans qu'il puisse cependant résulter de la aucune novation."*

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 voortvloeiende 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**

### **Algemeenheden**

Geen van de werken, handelingen en wijzigingen bedoeld in artikel 98, § 1, en 205/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) mogen worden verricht op het goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet gedaan is.

### **Brief van de gemeente**

In toepassing van artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, heeft de Gemeente Elsene de stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd betreffende het verkochte goed op 13 oktober 2023, hierna letterlijk weergegeven :

In antwoord op uw aanvraag volledig ontvangen op **02/10/2023** voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen **Waterloose Steenweg 589 - 591** gekadastreerd 21447B0342/00S008 , hebben wij de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zou worden ingediend.

Zonder afbreuk te doen aan het rechtmatig gebruik van het onroerend goed, heeft uw verzoek (op basis van uw beschrijving) betrekking op **een gebouw met links een restaurant en rechts een kaasmakerij op de begane grond, met 2 appartementen per verdieping over 4 verdiepingen**

Als de bijgaande stedenbouwkundige inlichtingen volgens u een materiële omissie bevat, d.w.z. een onnauwkeurigheid die er onopzettelijk is ingeslopen bij het opstellen van het document, zoals een vergunning waarvan het besluit onjuist is, een PRAS-zone die niet is opgenomen of een ontbrekende pagina, dient u ons dit binnen 30 dagen na de verzenddatum te laten weten via e-mail enkel en alleen op het adres [si@elsene.brussels](mailto:si@elsene.brussels).

Nadien moet voor elke wijziging van de stedenbouwkundige inlichtingen een nieuwe (niet gratis) aanvraag ingediend worden. Die wordt binnen de 30 dagen behandeld overeenkomstig de wettelijke termijn.

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

#### **1°) Wat de bestemming betreft:**

Het goed bevindt zich:

- Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, in gebied(en) structurerende ruimten, linten voor handelskernen, typische woongebieden
- Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een bijzonder bestemmingsplan (**BBP**).
- Het goed **bevindt zich niet** in de perimeter van een verkavelingsvergunning (**VV**).

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

*De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website [www.brugis.be](http://www.brugis.be), de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.*

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

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (**BWRO**).
- De voorschriften van het voormelde **GBP**; Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (**KaTKO**) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>.
- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (**GSV**), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006.
- De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (**GemSV**).

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

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

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

- Het gemeentebestuur heeft heden geen weet van een onteigeningsplan betreffende het goed in kwestie.

### **4°) Wat het bestaan van een voorkeeperimeter betreft:**

- Het goed **bevindt zich niet** in een voorkeeperimeter.

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

- Het goed **is niet** beschermd.
- Het goed **bevindt zich niet** in een vrijwaringszone van een of meerdere monumenten, gehelen of landschappen die beschermd zijn of ingeschreven zijn op de bewaarlijst.
- Het goed **is niet** op de bewaarlijst ingeschreven.
- Het goed is niet opgenomen in de inventaris.
- Het goed is niet het voorwerp van een beheersplan voor erfgoed, zoals bedoeld in de artikelen 242/1 en volgende van het BWRO.

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

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

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

- Het gemeentebestuur heeft heden geen weet van niet-uitgebate bedrijfsruimten waarvan het goed in kwestie deel uitmaakt.

### **7°) Wat het bestaan van een rooilijnplan betreft:**

- Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 20.02.1864; 14.06.1876; 12.07.1902; 05.09.1905

Een numerieke kopij van de rooilijnplannen en besluiten kan per e-mail bezorgd worden op volgend adres : [archives@ixelles.brussels](mailto:archives@ixelles.brussels)

### **8°) Andere inlichtingen:**

- Het goed **is niet opgenomen** in een stadsvernieuwingscontract.
- Het goed **bevindt zich niet** in een wijkcontract.
- Het goed bevindt zich niet in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie.
- Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de **bodemtoestand** op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: [www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be) ;
- Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdiensbaarheid voor leidingen voor het vervoer van **gasachtige producten** op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium

- nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;
- Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);
- Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGH;
- Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Hydrobru;

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

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

**Stedenbouw**

Dossier nr.	Ontwerp	Beslissing	Datum
1908/400-315/589-591	Construction d'une maison.	Afleveren	05/11/1908
1988/81-315/591	Reconstruction et agrandissement de l'annexe du rez-de-chaussée.	Afleveren	27/07/1988
1995/1472-315/589	placement de 2 enseignes	Afleveren	26/09/1996
1996/1037-315/591	maintien enseigne	Afleveren	04/03/1998
2015/193-315/589 (BD)	réaménager le commerce du rez-de-chaussée (fromagerie/charcuterie) avec salon de consommation, accessoire au commerce	Afleveren onder voorwaarden	04/01/2016

**Milieu**

Momenteel hebben we geen vergunning noch certificaat verwezen voor het goed.

*Als je meer informatie wilt over milieuvergunningen, neem dan contact op met de afdeling Milieuvergunningen op telefoonnummer 02 515 67 87 of per e-mail: [pe@ixelles.brussels](mailto:pe@ixelles.brussels)*

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

**2°) Wat betreft:**

Wij kunnen u de volgende informatie bevestigen op basis van de administratieve gegevens in ons bezit:

Bouwvergunning n°1908/400

Bouwvergunning n°1988/81-315/591 (winkel n°591)

Stedenbouwkundige vergunning n°2015/193-315/589 (winkel n°589)

Geschiedenis van het bevolkingsregister per verdieping n°589 : (2nd, verdieping en 3rd verdieping) +n°591

Aanplakbiljet met de vermelding van de openbare verkoop 25/01/1965 sous-kelders en t 1rst, 2nd, 3rd verdieping

Gebouw	Lokalisatie	Aant	Bestemming	Gebruik	Opmerking
Bâtiment n°589 et n°591	kelderverdieping				Gemeenschappelijke ruimtes : 1 wasserij en 1 regenwatertank
					5 kelders
	kelderverdieping en gelijkvloers	1	Handelszaken		restaurant

Rez-de-chaussée au centre				Entrée indépendante pour les logements situés aux étages
Gelijkvloers (rechts)	1	Handelszaken		kaas- winkel met een aan de handel verbonden consumentenlounge
1erste verdieping (links)	1	Woningen		Woning verbonden met het bedrijf links op de begane grond en toegankelijk via het bedrijf
1erste verdieping (rechts)	1	Woningen		2 kamers
2nde verdieping (rechts)	1	Woningen		2 kamers
2nde verdieping (links)	1	Woningen		1kamer
3nd verdieping (rechts)	1	Woningen		2 kamers
3nd verdieping (links)	1	Woningen		1 kamer
zolderkamer				8 zolderkamers

Deze bevestiging heeft enkel betrekking op de regelmatigheid van de hierboven uiteengezette stedenbouwkundige bestemmingen. Ze geldt niet voor de andere, eventueel in dit pand verrichte handelingen en werken, die het voorwerp zouden moeten zijn van een vergunning.

We melden u dat elke latere wijziging van hogergenoemde stedenbouwkundige bestemmingen en stedenbouwkundig gebruik, het aantal en/of de indeling van de woningen onderworpen moet worden aan een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning en vestigen uw aandacht op het feit dat de verhuurde woningen conform de Huisvestingscode moeten zijn.

Indien u over elementen (bewijs) beschikt waarvan wij niet op de hoogte zijn maar die het geoorloofd gebruik van het goed kunnen wijzigen, kunt u ze ons voorleggen in het kader van een nieuwe aanvraag tot wijziging van de bestemming of het gebruik van een bebouwd goed of van het aantal woningen via het formulair op de website van de gemeente.

Aangezien Stedenbouwkundige Inlichtingen geen grondige analyse van het goed uitvoert, wij nodigen u uit om de bestaande situatie van het pand te vergelijken met de vergunningen die voor het pand zijn afgegeven. Deze worden bewaard in de Archiefdienst (Elsensesteenweg 168 - 1e verdieping). De raadpleging van het archief is gratis, maar er moet wel een afspraak worden gemaakt: [archives@elsene.brussels](mailto:archives@elsene.brussels) Tel.: 02.515.61.34. Er zij op gewezen dat de Archiefdienst alleen gemachtigd is documenten ter beschikking van het publiek te stellen: hij verstrekt in geen geval technische informatie.

### **3°) Wat de vaststellingen van overtredingen betreft:**

- Er is geen overtreding vastgesteld met betrekking tot het goed.

*Een proces-verbaal van overtreding is een proces-verbaal, d.w.z. een document dat het uitgangspunt vormt voor een strafrechtelijk onderzoek van de zaak door een planningsinspecteur die door de overheid is aangesteld. Het feit dat er geen overtredingverklaring is opgesteld, betekent niet dat er geen discrepanties zijn tussen de vergunde situatie en de werkelijke situatie, of dat er geen onregelmatigheden of planningsovertredingen zijn. Het is dus geen garantie voor de rechtmatigheid van de woning.*

*Als u meer informatie wenst over inbreuken op de stedenbouwkundige voorschriften, kunt u contact opnemen met de dienst stedenbouwkundige controle via telefoon 02 515 67 88 of per e-mail: [cu@ixelles.brussels](mailto:cu@ixelles.brussels)*

### **Bijkomende opmerkingen:**

De "bondige beschrijving" van de aanvrager van deze stedenbouwkundige inlichtingen geeft enkel de huidige situatie weer volgens zijn verklaringen en verbindt de gemeente op geen enkele manier.

Uw aandacht wordt gevestigd op het gevaar van de aankoop/verkoop van een pand waarop een stedenbouwkundige inbreuk rust. De aansprakelijkheid van de eigenaar kan worden ingeroepen (inclusief voor de handhaving van de stedenbouwkundige inbreuken).

We raden de verkoper en de koper aan om advies in te winnen bij hun notaris en de archieven van de dienst Stedenbouw te raadplegen om de wettelijke situatie van het goed (toegestane bouwvolume, ramen ...) na te gaan.

Voor bijkomende inlichtingen verzoeken we u contact op te nemen met onze dienst Stedenbouw, telefonisch op het nummer 02/515.67.79 of via e-mail op het adres [si@elsene.brussels](mailto:si@elsene.brussels).

Opgemaakt te Elsene, op

13 OCT. 2023

Vanwege het College,

Een kopie van de brief van de gemeente wordt ter beschikking van de kandidaat-kopers gesteld, die worden geacht hiervan kennis te hebben genomen.

**De kandidaat-koper wordt ingelicht dat bepaalde werken werden uitgevoerd zonder vergunning en stedenbouwkundige overtredingen vormen: opsplitsing van het appartement gelegen op de derde verdieping rechts in twee wooneenheden; wooneenheden in de vierde-zolder verdieping (3 studio's);**

**De kandidaat-koper zal er zijn eigen zaak van maken en zal verantwoordelijk zijn voor een eventuele regularisatie of herstel in de oorspronkelijke staat, op zijn eigen kosten.**

De koper werd ingelicht waarom het belangrijk is om ook zelf informatie in te winnen rond:

ode toestand van het goed;

ode huidige bestemming van het goed;

oof het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften;

ode haalbaarheid van het project dat de koper van plan is.

Voorbeelden van informatie die de koper kan opvragen rond het verkochte goed: voorschriften, vergunningen, werkzaamheden, enz.

(Informatiebronnen: gemeentediensten, BruGIS, enz.)

De koper wordt geïnformeerd dat voor bepaalde handelingen een vergunningsplicht geldt.

Voorbeelden zijn: een gedeelte van het goed afbreken en weer opbouwen, de bestemming van het goed veranderen, enz.

#### Onteigening – Klassering – Rooilijn – Inneming

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het goed het voorwerp uitmaakt van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde, uitgezonderd het rooilijnplan waarvan sprake in de stedenbouwkundige inlichtingen.

#### Verlaten, onbewoond of onafgewerkt gebouw

De verkoper bevestigt dat hen geen enkele notificatie werd gestuurd door de gemeentelijke administratie meldend dat het goed gedeeltelijk of geheel verlaten of onbewoond zou zijn of onafgewerkt.

**Betreffende het appartement op de derde verdieping links, verklaart de verkoper dat op het verkochte goed een jaarlijkse belasting voor verlaten, onbewoonde of onafgewerkte gebouwen betaald moet worden. De Notaris zal de gemeente officieel op de hoogte brengen van de overdracht van het goed binnen de 30 dagen na het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing.**

**De Burgemeester van Elsene heeft op 12 juni 2017 een besluit hierover genomen. Een kopie ervan zal ter beschikking van de kandidaat-kopers gesteld worden. Het verbod tot verhuren of laten bewonen zal pas worden opgeheven na aflevering van een conformiteitscontroleattest.**

#### Brusselse Huisvestingscode

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

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed :

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

#### Overstromingsgebieden

De verkoper verklaart na raadpleging van de inkaartbrenging van Leefmilieu Brussel dat het hierboven vermeld goed zich niet bevindt in overstromingsgevoelig gebied.

#### Beheer van verontreinigde bodems

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

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

De notaris zal de koper in kennis stellen van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel op datum van **5 februari 2024** en waarin alle details staan van de inventaris van de bodemtoestand met betrekking tot het perceel waarop het onroerend goed werd gebouwd.

Dit attest schrijft het volgende voor:« *CATEGORIE AUCUNE La parcelle n'est actuellement pas inscrite dans l'inventaire de l'état du sol* »

De koper zal een kopie van het bodemattest ontvangen evenals, in voorkomend geval, de voormelde aangifte en het antwoord van het Instituut.

In overeenstemming met artikel 76 §3 van de Ordonnantie verklaart de verkoper uitdrukkelijk zonder meer af te zien van het inroepen van de nietigheid van deze overeenkomst. Bovendien verklaart hij door ons, notaris, ingelicht te zijn over de gevolgen van deze afstand. De verkopers verklaren op de hoogte te zijn van het feit dat deze afstand van de nietigheid door de verkoper niets wijzigt aan zijn verplichtingen die voortvloeien uit deze Ordonnantie, waaronder de informatieplicht voorzien in de artikelen 4 en 12 van deze Ordonnantie.

### **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er op/in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is.

### **Postinterventiedossier**

De partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 dewelke met betrekking tot het goed het houden van postinterventiedossier opleggen, voor werken uitgevoerd na 1 mei 2001.

De verkoper verklaart dat er na 1 mei 2001 op het verkochte goed geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier moet worden opgemaakt.

De koper zal wel een beperkt digitaal fotodossier ontvangen van kleinere werken en enkele facturen van recente werken na betaling van de kosten en de prijs.

### ***Elektrische installatie***

De elektrische installaties zijn **niet conform**. Dat werd vastgesteld door firma CERTINERGIE in de keuringsverslagen van 18 april 2024.

De definitieve koper zal de originele verslagen krijgen. De koper is verplicht om te zorgen dat de elektrische installatie conform is binnen de termijn die in het verslag staat.

Betreffende de tweede verdieping rechts, de derde verdieping rechts (achteraan het gebouw) en de derde verdieping links, is de elektrische installatie **conform**. Dat werd vastgesteld door firma VINCOTTE in het keuringsverslag van 23 februari 2023. De koper zal van de verkoper het originele verslag van de keuring samen met het eendraadsschema en het situatieschema krijgen.

### ***Energieprestatiecertificaat***

#### **1/ voor wat betreft de eerste verdieping rechts:**

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20210725-0000593078-01-3 en met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt door SAHITAJ Roland op 25/07/2021 (duur van maximaal tien jaar). Dit certificaat vermeldt met name volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassen: E+
- het jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> (kWh PE/(m<sup>2</sup>.jaar)): 215;
- de CO<sup>2</sup>-uitstoot per m<sup>2</sup> (kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.jaar)): 43.
- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt: 25/07/2031

#### **2/ voor wat betreft de eerste verdieping links:**

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20210725-0000593079-01-1 en met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt door SAHITAJ Roland op 25/07/2021 (duur van maximaal tien jaar). Dit certificaat vermeldt met name volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassen: E
- het jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> (kWh PE/(m<sup>2</sup>.jaar)): 239;
- de CO<sup>2</sup>-uitstoot per m<sup>2</sup> (kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.jaar)): 46.
- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt: 25/07/2031

3/ voor wat betreft de tweede verdieping rechts:

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20210725-0000593080-01-9 en met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt door SAHITAJ Roland op 25/07/2021 (duur van maximaal tien jaar). Dit certificaat vermeldt met name volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassen: G
- het jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> (kWh PE/(m<sup>2</sup>.jaar)): 510;
- de CO<sup>2</sup>-uitstoot per m<sup>2</sup> (kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.jaar)): 81.
- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt: 25/07/2031

4/ voor wat betreft de tweede verdieping links:

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20210725-0000593081-01-7 en met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt door SAHITAJ Roland op 25/07/2021 (duur van maximaal tien jaar). Dit certificaat vermeldt met name volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassen: E-
- het jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> (kWh PE/(m<sup>2</sup>.jaar)): 257;
- de CO<sup>2</sup>-uitstoot per m<sup>2</sup> (kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.jaar)): 51.
- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt: 25/07/2031

5/ voor wat betreft de derde verdieping rechts:

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20210725-0000593082-01-5 en met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt door SAHITAJ Roland op 25/07/2021 (duur van maximaal tien jaar). Dit certificaat vermeldt met name volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassen: C-
- het jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> (kWh PE/(m<sup>2</sup>.jaar)): 148;
- de CO<sup>2</sup>-uitstoot per m<sup>2</sup> (kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.jaar)): 29.
- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt: 25/07/2031

6/ voor wat betreft de derde verdieping links:

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20210725-0000593083-01-3 en met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt door SAHITAJ Roland op 25/07/2021 (duur van maximaal tien jaar). Dit certificaat vermeldt met name volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassen: G
- het jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> (kWh PE/(m<sup>2</sup>.jaar)): 443;
- de CO<sup>2</sup>-uitstoot per m<sup>2</sup> (kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.jaar)): 89.
- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt: 25/07/2031

7/ voor wat betreft de vierde verdieping:

7.1. Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20210725-

0000593084-01-1 en met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt door SAHITAJ Roland op 25/07/2021 (duur van maximaal tien jaar). Dit certificaat vermeldt met name volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassen: G
- het jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> (kWh PE/(m<sup>2</sup>.jaar)): 738;
- de CO<sup>2</sup>-uitstoot per m<sup>2</sup> (kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.jaar)): 148.
- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt: 25/07/2031

7.2. Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20210725-0000593087-01-2 en met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt door SAHITAJ Roland op 25/07/2021 (duur van maximaal tien jaar). Dit certificaat vermeldt met name volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassen: G
- het jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> (kWh PE/(m<sup>2</sup>.jaar)): 779;
- de CO<sup>2</sup>-uitstoot per m<sup>2</sup> (kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.jaar)): 156.
- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt: 25/07/2031

7.3. Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB), met nummer 20210725-0000593085-01-8 en met betrekking tot het goed voorwerp van huidige verkoop, werd opgemaakt door SAHITAJ Roland op 25/07/2021 (duur van maximaal tien jaar). Dit certificaat vermeldt met name volgende gegevens met betrekking tot het goed:

- energieklassen: G
- het jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> (kWh PE/(m<sup>2</sup>.jaar)): 583;
- de CO<sup>2</sup>-uitstoot per m<sup>2</sup> (kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.jaar)): 117.
- datum waarop het EPB-certificaat verstrijkt: 25/07/2031

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekenmerken van het goed die de inhoud van deze certificaten kunnen veranderen.

Een origineel of een kopie van de certificaten zal door de verkoper overhandigd worden aan de koper.

### ***Hypothecaire toestand***

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

### ***Overdracht van risico's – Verzekeringen***

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren

tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

### ***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.

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

### ***Toepassingsgebied***

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

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

### ***Toetreding***

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](http://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 verkoopvoorwaarden.

### ***Wijze van verkopen***

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

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

### ***Artikel 5.***

De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk

ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### ***Het verloop van een online verkoop op biddit.be***

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan tijdens de periode bepaald in de verkoopsvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

### ***Biedsystemen***

#### **Artikel 10.**

##### **Algemeen**

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

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

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

##### **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)**

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) 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 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 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 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 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

### **Er geldt geen instelpremie voor deze verkoop.**

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](http://biddit.be) verlagen (verlaagde startprijs).

### ***Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper***

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

### ***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 (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)**

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

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

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderduizend euro (€

- 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
  - Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
  - Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
  - Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
  - Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
  - Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
  - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
  - Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
  - Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
  - Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
  - Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
  - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
  - Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
  - Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
  - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
  - Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
  - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

De hoogst weerhouden 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 verkoopvoorwaarden.

### ***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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

### ***Sancties***

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

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

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

gehouden zijn.

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

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

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

-Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

-Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

-Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

-Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

-De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

### ***Machten van de lasthebber***

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen

en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

### **Waarschuwing**

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

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

### **C. De definities**

-De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

-De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

-De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

-Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

-De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://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](http://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](http://biddit.be) en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden

waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

-Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

-De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

-De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

-De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### **D. Volmacht**

(..)

#### **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, betaald op aangifte door notaris Stijn JOYE.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 26 januari 2024.

**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 heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.**