

VB/PC/2024 0448/001

Repertorium nummer 012789

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG,

Op vierentwintig februari.

Mij, Meester Véronique BONEHILL, Notaris met de standplaats te Ukkel, wie zijn ambt oefent in de besloten vennootschap "Véronique BONEHILL en Laurent WETS, Geassocieerde Notarissen", met zetel gevestigd te Ukkel (1180 Brussel), Bruggmannlaan, 587, bus 7

...
Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

...
II. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Na deze uiteenzetting, hebben wij, ondergetekende notaris, het volgende lastenkohier opgemaakt voor de openbare verkoop van het hieronder beschreven goed.

...

1) CONTACTGEGEVENS VAN HET KANTOOR

Véronique BONEHILL, Notaris wonende te Ukkel, lid van de naamloze vennootschap "Véronique BONEHILL et Laurent WETS, Notaires Associés", met maatschappelijke zetel te Ukkel, Brugmannlaan 587, bus 7.

Beheerders van het dossier:

- Notaris Véronique BONEHILL, directe lijn: 02/210.57.52

E-mail : veronique.bonehill@belnot.be

- Pascale REIS, directe lijn : 02/210.57.51

E-mail : pascale.reis.106708@belnot.be

2) INFORMATIEVERGADERING

De notaris organiseert op 6 maart 2025 om 14 uur een informatiesessie in de studie met betrekking tot online offertes via de beveiligde website www.biddit.be.

3) BESCHRIJVING VAN HET GOED**GEMEENTE ANDERLECHT – VIJF AFDELING**

In een opbrengsthuis gelegen Bergensesteenweg 186, met gevel van vijf meters tweeëntwintig centimeters, ...met een oppervlakte van één aar vijf centiaren

Op het eerste verdieping HET APPARTEMENT A 1 omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom : keuken, living, twee slaapkamers en badkamer met een oppervlakte van tweeënzestig vierkante meter;

- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : tweehonderd vijftien/duizendsten (215/1.000e) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond en dertig/honderdsten (30/100e) in de gemene delen van het gebouw.

Perceelnummer : B 238A9P0001

Op het kelderverdieping : de kelder "CAVE C1", omvattende :

- In privatieve en uitsluitende eigendom : de kelder met een oppervlakte van tweeëntwintig vierkante meter;
- In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid : twintig/duizendsten (20/1.000e) in de gemene delen van het gebouw, waaronder de grond en twee/honderdsten (2/100e) in de gemene delen van het gebouw.

Perceelnummer : B238A9P0004

Zoals deze goederen staan beschreven in de basisakte met reglement van mede-eigendom opgesteld door notaris Véronique BONEHILL, te Ukkel, op 28 september 2017, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Brussel, op 12 oktober daarna, onder formaliteit 49-T-12/10/2017-143673.

Kadastraal inkomen: VIJFHONDERD EENENNEGENTIG EURO (591 €).

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.

...

6) Instelprijs

De instelprijs bedraagt HONDERD DUIZEND EURO (100.000,00 €).

7) Minimumbod

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

8) Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 11 maart 2025 om 11 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is woensdag 19 maart 2025 om 11 uur, onder voorbehoud van eventuele

verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

9) Dag en uur ondertekening van het proces-verbaal 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 24 maart 2025 om 14 uur.

10) Publiciteit

De verkoop wordt aangekondigd via affiches en op de websites IPL, www.immoweb.be, www.nvn.be en www.immo.vlan.be.

Dit alles in overeenstemming met de gangbare praktijk in het Vlaamse Gewest.

11) Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke dinsdag en donderdag van 17 uur tot 19 uur, vanaf 24 februari 2025.

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

12) FINANCIERING: GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE

De notaris verklaart dat de veiling niet onderworpen is aan de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering.

13) Eigendomsoverdracht

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

14) Genot – Gebruik

Het goed wordt bewoond door één van de verkopers, die het pand binnen zes weken na de definitieve toewijzing zal moeten verlaten, zonder kosten tot deze datum.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen na het verstrijken van de hiervoor vermelde termijn van zes weken en 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 op straffe van onmiddellijk zijn aankoopprijs of het nog verschuldigd gedeelte, te moeten betalen verhoogd met een vergoeding die overeenstemt met drie maanden rente berekend tegen de wettelijke rentevoet per jaar, onverminderd, zo het nodig blijkt, van alle andere schadeloosstelling. 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.

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(de)n 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.

15) 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.

16) 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.

17) Gemeenheden

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

18) ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VOORWAARDEN IN EERDERE TITELS - BASISAKTE

Volgens de informatie in het bezit van de notaris zijn er geen andere erfdienstbaarheden dan die welke zijn bepaald in de eigendomsakte van de executant of de statuten (basisakte voornoemd).

De succesvolle bieder zal de voormelde bedingen en erfdienstbaarheden persoonlijk afhandelen voor zover ze nog van toepassing zijn en zal louter en alleen gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen van de executant dienaangaande.

Volgens de informatie in het bezit van de notaris verklaart dat de verkoper persoonlijk geen enkele erfdiensbaaerheid heeft verleend op het goed en dat er bij zijn weten geen andere erfdiensbaaerheden of bijzondere voorwaarden bestaan dan deze die vermeld staan in de voormelde statuten van het gebouw en in zijn eigendomsakte. In dit verband verklaart de verkoper dat zijn eigendomsakte, zijnde de voormelde akte verleden voor notaris Gaston Borremans te Schaarbeek op 6 juli 1993, het volgende bepaalt :

« Conditions spéciales

Le titre de propriété des vendeurs étant l'acte reçu par le notaire DELBECQUE, le vingt-huit novembre mil neuf cent quatre-vingt-huit, stipule textuellement ce qui suit :

« Plus spécialement et pour autant qu'elles soient encore d'application, l'acquéreur sera subrogé dans les droits et obligations du vendeur relativement aux stipulations ci-après littéralement reproduites, relatées dans l'acte prérapporté reçu par le notaire Armand Brasseur, précité, le treize avril mil neuf cent trente-trois :

« Dans le cahier des charges de l'adjudication définitive du vingt-deux juin mil neuf cent cinq, aux termes duquel l'immeuble ci-dessus décrit a été vendu sous le lot quatre il est stipulé que les communautés de puits, citerne et égout pouvant exister entre lots un et deux, les lots trois à sept, les lots neuf et dix, seront maintenues moyennant pour les acquéreurs des divers lots, de contribuer chacun par parts égales dans les frais de curages et d'entretien des dits puits, citerne et égout.

« Toutefois, les acquéreurs des lots trois à sept n'ont aucun droit d'user du puits alimentant actuellement les pompes de ces lots et qui est situé dans une propriété voisine.

« Ils devront chacun sur son lot, se pourvoir d'eau de puits à leurs frais. Les acquéreurs sont subrogés de ce chef dans les droits et obligations du vendeur. Les acquéreurs devront respecter tout contrat verbal ou écrit qui pourrait exister entre le vendeur et le locataire, et agir envers celui-ci comme le vendeur était en droit et tenu de le faire sans recours contre lui.

« Les acquéreurs seront subrogés dans tous les droits et obligations des vendeurs résultant des conditions spéciales reprises ci-dessus sans aucun recours, pour autant qu'elles soient encore d'application ».

De koper is persoonlijk verantwoordelijk voor de genoemde bepalingen en erfdiensbaaerheden, voor zover deze nog van toepassing zijn, en wordt zuiver en alleen gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper in dit opzicht.

19)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.

20) 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.

21) Administratieve bepalingen

- 1. Stedenbouwkundige voorschriften:

1. Stedenbouw

De partijen erkennen dat de notaris hun aandacht heeft gevestigd op de bepalingen van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (COBAT) van 9 april 2004. Overeenkomstig artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening heeft de notaris de gemeente Anderlecht verzocht om hem informatie te verstrekken over de stedenbouwkundige voorschriften van het gewest of de gemeente die van toepassing zijn op het onroerend goed.

Het antwoord van de gemeente Anderlecht van 16 september 2024 die letterlijk zegt :

« En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques concernant le bien sis **Chaussée de Mons 185, cadastré 21305B0238/00A009, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document**, dressé sous réserve des résultats de l'instruction **approfondie** à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de **lotir était introduite au sujet** du bien considéré.

Renseignements urbanistiques relatifs aux dispositions réglementaires régionales et communales qui s'appliquent au bien.

En ce qui concerne la localisation :

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol, en vigueur depuis le 29 juin 2001, le bien se situe en **espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation.**

Le bien n'est pas situé dans le **périmètre d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).**

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Depuis l'entrée en vigueur du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) le 29.06.2001, toutes les prescriptions de PPAS antérieurs, non conformes au PRAS, sont implicitement abrogées.

- Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de lotissement.
2. **En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :** Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
 Les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) précité — le solde des superficies de bureaux et d'activité de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante : <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;
 Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du gouvernement du 21 novembre 2006 ou d'un Règlement Régional d'Urbanisme Zoné (RRUZ).
 Les prescriptions des Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et Règlement Communaux d'Urbanisme Spécifiques ou Zonés (RCUS ou RCUZ) suivants :
 - o Règlement Communal d'Urbanisme Spécifique : « RCU_2016 », Moniteur Belge du 17/10/2019.
 Les prescriptions du PRAS, du PAD et du RRU sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.
 Les périmètres des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be.
 Leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.
 3. **En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :** Le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un plan d'expropriation.
 4. **En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :** Le bien n'est pas repris dans un périmètre de préemption.
 5. **En ce qui concerne l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, son classement ou une procédure d'inscription ou de classement en cours :**
 Le bien n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier. Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).
 Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.
 Le bien n'est pas repris dans la liste des biens classés.
 6. **En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activité inexploités :**
 Le bien n'est pas repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités.
 7. **En ce qui concerne l'existence éventuelle d'un plan d'alignement :**

Le plan d'alignement actualisé pour ce bien n'est pas connu à ce jour.

8. Autres renseignements :

Le bien n'est pas repris dans un contrat de quartier.

Le bien n'est pas compris dans un contrat de rénovation urbaine.

Le bien est situé dans un périmètre de zone de revitalisation urbaine.

Certaines activités et installations techniques sont soumises à permis d'environnement. C'est notamment le cas des citernes à mazout, des boxes de garages et emplacements de parking à l'air libre et autres activités industrielles et artisanales. Afin de vérifier si le bien fait l'objet d'un permis d'environnement, veuillez consulter la carte des permis d'environnement de Bruxelles Environnement : <http://novac-pe.irisnet.be/permis-environnement.html>

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

Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone telle que visée à l'article 129 de la loi du 04 avril 2014 sur le contrat d'assurance terrestre.

Pour obtenir des informations sur les zones inondables, veuillez consulter la carte des zones inondables de la Région de Bruxelles Capitale :

http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml.

La carte des arbres remarquables est disponible via le site web www.mybrugis.irisnet.be . Des règles particulières supplémentaires s'appliquent en cas d'abattage ou d'élagage / étêtage de ces arbres. En ce qui concerne une éventuelle question de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, nous vous invitons à prendre contact avec la DURL.

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

Renseignements urbanistiques complémentaires destinés à tout titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, aux personnes qu'il autorise ou mandate ainsi qu'à tout intervenant à l'occasion de la mutation d'un bien immobilier, au regard des éléments administratifs dont nous disposons.

1. En ce qui concerne les permis et certificats délivrés ainsi que les recours ou les refus éventuels :

<u>Demande d'autorisation/permis/certificat</u> Demande de permis d'urbanisme n° 50743-	Objet Mettre en conformité le changement d'affectation d'un grenier en 2ème niveau en duplex dans un immeuble de logement.	Décision et date Délivré sous conditions le 19/11/2019.
--	---	--

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

NB : Seuls les plans cachetés par l'administration reflètent la situation légale du bâtiment.

Bâtiment	Gabarit	Remarque
Bâtiment à front de rue	Rez+3+Combles	Maison de commerce et d'habitation

2. En ce qui concerne les affectations ou utilisations licites du bien dans chacune de ses composantes :

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le bien abrite les affectations et utilisations suivantes, réparties comme suit :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Bâtiment à	-1	Logement		Caves
	+0	Commerce	1	
	+1	Logement	1	
	+2	Logement	1	
	+3, sous toiture	Logement	1	

Au regard des éléments administratifs à notre disposition, le nombre d'unités de logement indépendantes qui peuvent être considérées comme régulières s'élève à 3.

Le bien concerné est un appartement situé au 1^{er} étage et une cave C1.

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

Le bien n'a fait l'objet d'aucun constat d'infraction.

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

4. En ce qui concerne les suspicions d'infraction :

Le bien fait l'objet des suspicions d'infraction suivantes

- Modification de l'aspect architectural de la façade ; menuiseries (voir conditions du permis 50743-)

Il convient donc d'entamer les démarches nécessaires à la mise en conformité du bien, soit via une remise en pristin état, soit via l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme au terme de laquelle il conviendra de respecter la décision de l'autorité délivrante dans les délais et conditions exprimés.

5. En ce qui concerne la mise à jour administrative de l'état du

bien :

Voir point 4.

De plus à notre connaissance les plans du bien ne sont pas à jour dans nos archives en ce qui concerne le nombre de logements autorisés, la destination des locaux, étages.

Une mise à jour administrative des plans via l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme est nécessaire afin d'assurer la sécurité juridique du bien. (*)

(*) Les démarches peuvent être introduites auprès du service de l'urbanisme via leur site : <https://www.anderlecht.be/fr/besoin-d-un-permis> par [e-mail: urbanisme@anderlecht.brussels](mailto:urbanisme@anderlecht.brussels) ou de les joindre par téléphone au 02/558.08.51.

Observations complémentaires.

Le descriptif sommaire n'est pas un document officiel. La commune n'intervient pas dans son élaboration et ne le valide pas, son contenu n'engage en rien la commune.

Les renseignements urbanistiques fournis sont valables à la date du présent courrier. Une modification ultérieure de la législation ou la fourniture de nouvelles preuves d'occupation peuvent avoir pour conséquence de modifier les informations fournies.

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

Toute personne peut prendre connaissance auprès du service urbanisme de la commune du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de lotir introduites, ou des certificats et permis délivrés, et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'ordonnance du 18 mars 2004 sur l'accès à l'information relative à l'environnement et à l'aménagement du territoire dans la Région de Bruxelles-Capitale. Nous vous conseillons très fortement de réaliser cette démarche, afin de vérifier par vous-même la présence d'éventuelles infractions urbanistiques cachées à notre administration, en comparant les plans légaux avec ce que vous connaissez du bien.

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

Bovendien heeft de gemeente per mail meegedeeld dat

“Suite à notre entretien téléphonique de ce jour, je vous confirme que l'infraction qui avait pour objet « travaux sans permis

au niveau du palier du premier étage » est éteinte étant donné que le volume construit sur le palier a été retiré. Néanmoins, j'attire votre attention sur le fait que la finition des travaux n'est pas optimale et qu'il serait opportun de réaliser une finition en bonne et due forme ».

Uit de verstrekte informatie blijkt dat :

- er, uitgezonderd wat er hierboven vermeld is, geen stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest werd toegekend voor het voornoemde onroerend goed, waaruit blijkt dat een dergelijke vergunning kan worden verkregen, en dat er geen verbintenis werd aangegaan met betrekking tot de mogelijkheid om op het onroerend goed een van de handelingen en werken uit te voeren als bedoeld in artikel 98 van de COBAT. Bijgevolg mag geen van de handelingen en werken in kwestie worden uitgevoerd op het onroerend goed totdat een bouwvergunning is verkregen.

- dat het onroerend goed niet onbewoonbaar is, dat er geen onteigeningsproject is aangemeld en dat het onroerend goed niet wordt getroffen door beschermingsmaatregelen krachtens de wetgeving inzake monumenten en locaties.

De koper zal zijn persoonlijke zaak doen van de hierboven vermelde overtredingen zonder verhaal tegen de verkopers.

MEDE-EIGENDOM

I. Eigendomsstatuut

Het gebouw waartoe het verkochte goed behoort, wordt geregeld door de basisakte, die het reglement van mede-eigendom bevat, opgesteld op 28 september 2017 door notaris Véronique BONEHILL, te Ukkel, evenals door het huishoudelijk reglement indien dit bestaat.

De koper kan zich beroepen op de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het huishoudelijk reglement en de beslissingen van de algemene vergadering.

De koper moet er kennis van te hebben genomen of, indien dit niet het geval is, afstand te doen van elk verhaal tegen de verkoper uit hoofde van de verplichtingen die voor hem voortvloeien uit voornoemde reglementen en beslissingen, onverminderd wat hierna wordt bepaald met betrekking tot de bijdragen in buitengewone lasten.

II. Informatie

De verkoper verklaart dat de mede-eigendom slechts zeer losjes georganiseerd is en dat er geen syndicus, reservefonds of werkkapitaal is, en dat er geen algemene vergadering is gehouden. Er zijn dus geen notulen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die aan de koper kunnen worden overhandigd.

In die zin kon de uitvoerende notaris niet voldoen aan artikel 3.94, §§ 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De uitvoerende notaris vestigt de aandacht van partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, elke mede-eigenaar het recht heeft een verzoek in te dienen bij de

bevoegde rechter om over te gaan tot de benoeming van een zaakwaarnemer.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten :

- er momenteel geen geschillen lopen waarbij de vereniging van mede-eigenaars betrokken is ;
- er geen andere buitengewone uitgaven te verwachten zijn;
- de vereniging van mede-eigenaars geen leningen heeft aangegaan om de tot op heden uitgevoerde werken aan de gemeenschappelijke delen te financieren.

III. Gemeenschappelijke lasten en provisie

Partijen verklaren door de uitvoerende notaris ervan in kennis te zijn gesteld dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande andersluidend beding, met betrekking tot de mede-eigendom gehouden zijn tot betaling van de kosten, uitgaven en schulden bedoeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten :

De koper draagt de gewone gemeenschappelijke lasten vanaf de datum waarop hij/zij de gemeenschappelijke ruimten in bezit neemt, naar evenredigheid van de lopende periode, op basis van een tussen partijen op te maken staat.

2. Buitengewone lasten en opvragen van gelden

De koper draagt het bedrag van :

- 1° instandhoudings-, onderhouds-, herstellings- en inrichtingskosten die vóór het proces-verbaal van toewijzing door de algemene vergadering zijn goedgekeurd, maar waarvan de betaling na deze datum wordt gevraagd;
- 2° van de door de algemene vergadering van mede-eigenaars vóór die dag goedgekeurde oproepen tot storting en de kosten van dringende werkzaamheden waarvoor na het proces-verbaal van toewijzing betaling is verzoekt;
- 3° kosten met betrekking tot de aankoop van gemeenschappelijke ruimten, goedgekeurd door de algemene vergadering vóór het proces-verbaal van toewijzing maar waarvan de betaling wordt gevraagd na het proces-verbaal van toewijzing.
- 4° bepaalde schulden van de vereniging van mede-eigenaars als gevolg van geschillen die vóór het proces-verbaal van toewijzing zijn ontstaan, maar waarvan na het proces-verbaal van toewijzing de betaling vraagt.

Andere kosten zijn ten laste van de verkoper.

Deze bedragen zijn ten laste van de koper voor zover ze voortvloeien uit de processen-verbaal die hem door de verkoper zijn meegedeeld vóór de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. Als deze verslagen niet worden verstrekt, zijn deze bedragen ten laste van de verkoper.

3. Reservefondsen

De verkoper verklaart dat er geen reservefondsen zijn.

4. Vorderingen van mede-eigendom

Vorderingen van mede-eigendom die na het proces-verbaal van toewijzing ontstaan als gevolg van procedures die voor deze datum zijn gestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper enige vergoeding aan de verkoper hoeft te betalen.

5. Vergoedingen

Alle kosten van informatie en overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94 paragrafen 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

6 - Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart volledig op de hoogte te zijn van zijn verplichting om de koper te vrijwaren tegen alle risico's van uitzetting en van de mogelijkheid voor de mede-eigendomsvereniging om het pandrecht bedoeld in artikel 27 7° van de hypotheekwet op te eisen als waarborg voor de betaling van de lasten van het lopende jaar en het voorgaande jaar.

De verkoper verklaart ook dat hij er zich ten volle van bewust is dat de notaris die voor hem optreedt, verplicht is te waarborgen dat het verkochte goed vrij is van hypotheken.

Niettegenstaande, gezien de afwezigheid van een syndicus zal de notaris niet deze verplichting kunnen eerbiedigen.

ALGEMEEN

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijk te bekomen stedenbouwkundige informatie, vestigt de notaris de aandacht van de koper op de opportuniteit om alle informatie (vereisten, vergunningen, enz.) over de stedenbouwkundige situatie van het verkochte goed en zijn omgeving te bekomen bij de lokale stedenbouwkundige dienst.) over de stedenbouwkundige situatie van het verkochte goed en zijn omgeving bij de stedenbouwkundige dienst van de gemeente, en op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan, naast het stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd door de notaris in overeenstemming met de geldende regionale wetgeving, of het goed in overeenstemming is met de vergunningen uitgegeven door de bevoegde autoriteiten, evenals de wettigheid van alle werken die werden of kunnen worden uitgevoerd sinds de bouwdatum, door zich te wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente waarin het onroerend goed is gelegen, bij welke dienst ze kunnen vragen om alle vergunningen die werden afgegeven vanaf de bouwdatum van het onroerend goed tot op heden, om na te gaan of er geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd op het onroerend goed in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften die zijn opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

BRUSSELSE HUISVESTINGSCODE

De partijen worden ervan op de hoogte gebracht dat de Brusselse Huisvestingscode, zoals gewijzigd door de ordonnantie van elf juli tweeduizend dertien, vereist dat alle huurwoningen voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en uitrustingsnormen.

Het blijkt dat de woning :

- niet onderworpen is aan een verhuurverbod of een administratieve boete ;
- niet onderworpen is aan een recht van openbaar beheer; en
- geen leegstaande woning is zoals gedefinieerd in artikel 15 van het CBL en niet onderworpen is aan een overtreding voor voortdurende leegstand;
- geen woning is waarvan de vrije beschikking beperkt is door het Woningfonds;
- geen sociale woning is
- geen gemiddelde woning is en niet onderworpen is aan een recht van voorkoop onder het CBL.
- geen rookmelder bevat

2. Overstromingsrisicozone

Raadpleging van de Brusselse milieuwebsite op 8 november 2024, toont aan dat het goed gelegen is in een gebied dat door de Brusselse regering is aangeduid als zone met hoger overstromingsrisico.

3. Voorkooprechten

Uit de verzamelde informatie blijkt dat het verkochte eigendom momenteel niet onderworpen is aan een recht van voorkoop.

4. Beheer van verontreinigde grond

Op 16 september 2024 werd door Leefmilieu Brussel een bodemattest afgeleverd.

Dit certificaat vermeldt onder andere letterlijk het volgende: “Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemgesteldheid”.

De notaris verklaart dat hij niet beschikt over bijkomende informatie die de inhoud van dit bodemattest zou wijzigen.

Het bodemattest zal worden overhandigd aan de succesvolle bieder.

Postinterventiedossier

Uit hoofde van zijn leveringsplicht is de verkoper verplicht om ten laatste bij het definitief worden van de verkoop het daaropvolgende interventiedossier overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen over te maken aan de koper.

In geval van niet-nakoming van deze verplichting is de winnende bieder gemachtigd om de verkoper tot naleving te dwingen, desnoods

met de hulp van de politie en tegen overlegging van de grosse van deze akte die door Mij, Notaris op verzoek van de winnende bidder zal worden afgeleverd.

Elektrische installatie

Het pand is een wooneenheid in de zin van artikel 276bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie vóór de ingebruikname niet werd onderworpen aan een volledige keuring zoals vereist door voornoemd reglement.

In een verslag van ACA van 14 juni 2019 werd vastgesteld dat de installatie niet voldeed aan de voorschriften van het reglement. De termijn om de installatie in overeenstemming te brengen is

Na afloop van een periode van achttien maanden, te rekenen vanaf de datum van de definitieve gunning, moet worden vastgesteld of de tekortkomingen zijn verholpen. De geselecteerde inschrijver is verplicht zijn identiteit en de datum van de definitieve gunning mee te delen aan de bovengenoemde erkende instantie die de controle heeft uitgevoerd. Het staat de geselecteerde inschrijver echter vrij om later een andere erkende instantie aan te wijzen om latere controles uit te voeren. Er zij op gewezen dat het Algemeen Reglement voorziet in sancties, alsmede gevaren en verantwoordelijkheden in geval van gebruik van een installatie die niet voldoet aan de bepalingen van genoemd Reglement, en dat de kosten van de nieuwe keuring door de instantie ten laste komen van de inschrijver aan wie is gegund. Een kopie van het keuringsverslag zal door de notaris worden verstrekt op het moment van de definitieve verkoop.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat, in overeenstemming met de genoemde voorschriften, de installatie binnen vijftientig jaar na de datum van het nieuwe keuringsverslag opnieuw moet worden gekeurd door een erkende instantie.

- Energieprestatiecertificaat

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen met certificaatnummer 20151214-0000317294-01-7 werd opgemaakt met betrekking tot het goed, door de energiedeskundige Daniel Gunduz op 14 december 2015, met berekende energiescore F 61kWh/m² jaar, 288 kWh EP/ (m².an).

...

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.

A. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

Toetreding

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

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

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website www.biddit.be, wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

Artikel 12. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening proces verbaal van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bidder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op bidbit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

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 honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma 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 vijftentwintig 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 vijftig 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, abbattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

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

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

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

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt

en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in hervereiling 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 rechtsoverdracht 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, hervereilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

B. 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, betaald op aangifte door notaris Véronique Bonehill.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Ukkel, op hogervermelde datum, en na voorlezing hebben, de comparante en tussenkomende partijen met ons notaris, getekend.