

In het jaar tweeduizend vierentwintig.  
Op twee juli.

Ben ik, Meester **Steven Praet**, notaris met standplaats te Grimbergen, als volgt overgegaan tot het opstellen van de **AKTE HOUDENDE DE VERKOOPSVORWAARDEN** waaronder de online openbare verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) van het hierna vermeld onroerend goed zal plaatsvinden.

#### I. VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

##### **1. Identiteit van de verkoper.**

[...]

##### **2. Beschrijving van het te verkopen onroerend goed.**

Deze openbare verkoop heeft als voorwerp de volle eigendom van het volgende goed:

##### **GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK, vierde afdeling**

In een appartementsgebouw, genaamd "Residentie Artemis", gelegen Scheutboschlaan nummer 34, op een perceel grond, gekadastraerd volgens titel sectie C deel van nummer 241/P.4 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 0241M5P0000, met een oppervlakte volgens titel van 7 are 36 centiare en volgens kadaster van 7 are 38 centiare.

Het **appartement** van het type B, gelegen op de eerste verdieping, rechterkant, nummer "B/1", met als kadastraal nummer 0241M5P0004, inhoudende:

##### a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:

inkomhall met vestiaire, water-closet, living met toegang tot het terras, keuken met toegang tot het terras, berging met boiler, het terras aan de voorgevel, nachthall, berging, badkamer, twee slaapkamers waarvan één met toegang tot het terras en het terras aan de achtergevel;

in de ondergrond: de kelder onder nummer 4.

##### b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

achthonderdtien tienduizendsten (810/10.000) van de gemene delen waaronder de grond.

De **garage** nummer "4", gelegen in de ondergrondse verdieping, met als kadastraal nummer 0241M5P0004, inhoudende:

##### a) In privaatieve en uitsluitende eigendom:

de eigenlijke bergplaats voor één wagen met zijn kantelpoort;

##### b) In mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

zevenentachtig tienduizendsten (87/10.000) van de gemene delen.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend vijfhonderd zesendertig euro (€ 1.536,00).

Zoals dit goed beschreven is in de basisakte verleden voor notaris Pierre Vermeulen te Sint-Jans-Molenbeek en notaris Guy Dubaere te Jette op 22 oktober 1992, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor van Brussel op 8 december 1992, boek 8498, nummer 1.

Eerste blad



## OORSPRONG VAN EIGENDOM

[...]

### **3. Zuiverende werking.**

[...]

## II. VERKOOPSVOORWAARDEN.

Na deze voorafgaande verduidelijkingen ben ik, ondergetekende notaris, de verkoopsvoorwaarden opgemaakt voor de openbare verkoop van het hierboven beschreven goed.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

### A. Definities.

Voor de toepassing van deze verkoopsvoorwaarden wordt verstaan onder:

- 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](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 , 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.

## **B. Algemene verkoopvoorwaarden.**

### **1. Toepassingsgebied.**

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.

### **2. Toetreding.**

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

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

### **3. Wijze van verkopen.**



a) De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

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

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

1) de verkoop opschorten;

2) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

3) 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;

4) 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;

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

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

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

8) 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;

9) 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.

#### **4. Biedingen.**

a) 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.

b) Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

b) 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.

### **6. Biedsystemen.**

#### a) 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.

#### b) Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Derde blad



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.

#### c) Plafond (bereikt)

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

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

### **7. Gevolgen van een bod.**

a) 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.

b) 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 8 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.

### **8. Het sluiten van de biedingen.**

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 3 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.

#### Vierde blad

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.

#### **9. Weigering ondertekening PV van toewijzing.**

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 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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 (vijfduizend 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 (vijfduizend euro).

#### **10. Instelprijs en premie.**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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



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

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.

### **12. Wettelijke indeplaatsstelling.**

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3<sup>o</sup> 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.

### **13. Uitdrijving.**

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.

### **14. Toewijzing aan een medeveiler.**

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.

### **15. Sterkmaking.**

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

Vijfde blad



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.

#### **16. Aanwijzing van lastgever.**

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

#### **17. Borg.**

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.

#### **18. Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid.**

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).

#### **19. Prijs.**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### **20. Kosten (Vlaams Gewest).**

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 percent (12 %). Het bedraagt:

- eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

Zesde blad



- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), 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.

#### **21. Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest).**

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);

Zevende blad



- 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.

## **22. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten**

### a) 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 artikelen 20 en 21 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 artikelen 20 en 21 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 19 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,

Achtste blad



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.

b) 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.

**23. Schuldvergelijking.**

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.

**24. Nalatigheidsinteressen.**

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.

**25. Sancties.**

a) Algemeen.

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.

b) 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.

c) 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

**Negende blad**



vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen;

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten of artikel 2.9.6.0.1, eerste lid 2° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, 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 of artikel 2.9.6.0.1, 2° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

d) 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.

#### **26. Machten van de lasthebber.**

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.

#### **27. Waarschuwing.**

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

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

#### **C. Bijzondere verkoopsvoorwaarden.**

##### **1. Instelprijs.**

Voor deze verkoop zal er gebruik gemaakt worden van een instelprijs overeenkomstig artikel 10 van de algemene verkoopsvoorwaarden. De instelprijs wordt bepaald op

Tiende blad



TWEEHONDERDVIERENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 224.000,00) en zal vermeld worden in de publiciteit.

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

## **2. Minimumbod**

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

## **3. Aanvang en sluiting van de biedingen.**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 3 september 2024 om 10 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 11 september 2024 om 10 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 5 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

## **4. 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 18 september 2024 om 10 uur.

## **5. Publiciteit.**

De publiciteit voorafgaandelijk aan de verkoping is of zal gedaan worden door middel van de volgende aankondigingen:

- 5 weken notarisblad voor Vlaams-Brabant;
- fotoreportage (binnen- en buitenbeelden);
- virtueel bezoek (360°);

Het goed zal kunnen worden bezocht op 17, 24 en 31 augustus en 4 en 7 september, van 11 uur tot 13 uur. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoekdagen en -uren te wijzigen in het belang van de verkoop.

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

De toewijzing zal niet kunnen plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

## **7. Beschrijving van het goed.**

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.

#### **8. Eigendomsoverdracht.**

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

#### **9. Genot - gebruik.**

##### 9.1 Voor wat betreft het appartement.

De koper zal het genot van het 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 goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De verkoper verklaart dat het appartement niet verhuurd wordt maar vrij van gebruik is. Hij verbindt zich ertoe geen enkele huurovereenkomst meer te sluiten noch de gebruiksvoorwaarden van het goed te wijzigen tussen de ondertekening van deze akte en het ogenblik waarop de koper de eigendom zal verkrijgen.

De verkoper zal de verplichting hebben om het goed (1) volledig te ontruimen, met uitzondering van de goederen die onroerend zijn door bestemming, (2) het schoon te maken en (3) het ter beschikking te stellen aan de koper, dit alles uiterlijk tegen de datum van ingenottreding. Indien de verkoper zijn verplichtingen hieromtrent niet nakomt, zal de koper het recht hebben om de verkoper uit te drijven overeenkomstig artikel 13 van de algemene verkoopsvoorwaarden en om de achtergelaten roerende goederen hetzij zonder vergoeding te behouden, hetzij ze te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

##### 9.2 Voor wat betreft de autobergplaats.

###### a) Algemene bepaling.

De koper zal het genot van het goed verkrijgen door het innen van de huurprijs, berekend van dag tot dag, van zodra 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 goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Indien de huurprijs 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.

###### b) Huurovereenkomst.

De verkoper verklaart dat het goed is verhuurd als autobergplaats en dat hiervoor geen schriftelijke overeenkomst werd opgemaakt.

De partijen verklaren door ondergetekende notaris geïnformeerd te zijn omtrent:

- de wettelijke verplichting om huurovereenkomsten te laten registreren op het bevoegde kantoor rechtszekerheid binnen ofwel de twee maanden door de verhuurder ingeval van een woninghuurovereenkomst ofwel binnen de vier maanden door de beide partijen voor de overige huurovereenkomsten, evenals de sancties die van toepassing zijn indien er niet tijdig tot registratie wordt overgegaan;

- de bijkomende opzegmogelijkheden die de wet voorziet ten voordele van een verkrijger ingeval van overdracht van een goed waarvan de huurovereenkomst geen vaste datum heeft.

De verkoper bevestigt dat de huidige (geïndexeerde) maandelijkse huur zestig euro (60,00) euro bedraagt en dat er geen maandelijks bedrag voor de lasten en kosten verschuldigd is.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper met betrekking tot de huurtoestand van het goed. De koper behoudt zich evenwel de rechten, opzegmogelijkheden en rechtsvorderingen voor die hem door de wet of de huurovereenkomst in zijn hoedanigheid van koper zijn toegekend. De koper zal iedere vergoeding ten laste zal nemen die aan de huurders verschuldigd zou kunnen zijn ingeval de aanwending door de koper van zijn recht om een einde te maken aan de huurovereenkomst, de aansprakelijkheid van de verkoper in het gedrang zou brengen.

c) Werken door de huurder.

De verkoper verklaart dat hij geen toestemming heeft gegeven aan de huurder om werken uit te voeren op voormeld goed. Hij verklaart tevens geen kennis te hebben dat er werken door de huurder gebeurd zijn zonder zijn toestemming.

d) Plaatsbeschrijving.

De verkoper verklaart dat er geen plaatsbeschrijving werd opgesteld naar aanleiding van het sluiten van de huurovereenkomst.

e) Huurwaarborg.

De verkoper verklaart dat er voor deze huurovereenkomst geen huurwaarborg werd gegeven.

**10. Staat van het goed.**

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 erfdiensbaaheden 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. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken. Deze verklaring betreft zowel al wat zich op de grond bevindt, als de grond en de ondergrond.

#### **11. Erfdiensbaaheden - bijzondere voorwaarden.**

Het goed wordt verkocht met alle lijdende en heersende erfdiensbaaheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaaheden te hebben gevestigd en geen kennis te hebben van niet-zichtbare erfdiensbaaheden of bijzondere voorwaarden, met uitzondering van deze (1) eventueel beschreven in de hierna vermelde statuten van het gebouw en (2) het lastenkohier verleden voor notaris Pierre Vermeulen te Sint-Jans-Molenbeek op 2 december 1992.

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse innemingen.

#### **12. Hypothecaire toestand - pandregister.**

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, overschrijvingen, hypotheeken, hypothecaire volmachten, voorrechten, pandrechten, bedingen van eigendomsvoorbehoud of andere belemmeringen, waarmee het zou kunnen bezwaard zijn, 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.

De verkoper bevestigt in dit verband:

- dat er geen roerende goederen in het goed werden verwerkt (en dus onroerend zijn geworden) waarvoor een overeenkomst van inpandgeving of een overeenkomst met een eigendomsvoorbehoud werd gesloten;

- dat hem geen bevel tot betalen noch bewarend of uitvoerend beslag werd betekend met betrekking tot het goed;

- geen hypothecair mandaat te hebben toegestaan noch een onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs jegens een financiële instelling te hebben getekend met betrekking tot het goed;

- geen kennis te hebben dat een hypotheek op voormeld goed werd ingeschreven in de registers van het bevoegde kantoor rechtszekerheid twee maanden voor heden.

Ondergetekende notaris zal de bevoegdheid hebben om de toewijzing aan de koper te laten gebeuren onder de opschortende voorwaarde van het akkoord van handlichting van de ingeschreven of overgeschreven schuldeisers, alsmede van de schuldeisers die een derdenbeslag hebben

betekend of fiscale kennisgevingen hebben gestuurd ten laatste zes weken na de toewijzing. De termijn voor het betalen van de kosten en prijs begint in dit geval te lopen vanaf de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing onder de opschortende voorwaarde van handlichting. De koper zal in dit geval het genot van het goed pas ten vroegste kunnen verkrijgen nadat de toewijzing definitief is geworden met andere woorden na de vervulling van de opschortende voorwaarde van handlichting. Ingeval de opschortende voorwaarde van handlichting niet wordt vervuld, heeft de verkoop niet plaats en zullen de kosten en prijs aan de koper worden terugbetaald.

### **13. Oppervlakte.**

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

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

### **14. Gemeenheden.**

Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden en met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding zouden uitmaken tussen het goed en de aanpalende eigendommen.

### **15. Belastingen.**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het 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.

### **16. Verzekeringen.**

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De verkoper verklaart dat het goed verzekerd is door een collectieve verzekering tegen brand en aanverwante risico's, zonder waarborg met betrekking tot het verzekerde bedrag, overeenkomstig de statuten van het gebouw. De koper zal in de plaats van de verkoper het collectieve verzekeringscontract tegen brand en



aanverwante risico's, ondertekend door de mede-eigendom, voortzetten, en zal er de premies en kosten pro rata temporis betalen, te rekenen vanaf zijn ingenottreding.

### **17. Nutsvoorzieningen.**

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 eigenaar hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

De verkoper en de koper zullen verplicht zijn om op het ogenblik van de ingenottreding van de koper gezamenlijk de tellers op te nemen en de documenten in te vullen die nodig zijn voor de overname of het (af)sluiten van de contracten of abonnementen met betrekking tot de diensten van water, gas, elektriciteit en/of andere diensten van openbaar nut die zouden kunnen bestaan met betrekking tot het goed.

### **18. Mede-eigendom**

#### **a) Basisakte en reglement van mede-eigendom.**

Deze verkoop vindt plaats onder de voorwaarden en lasten beschreven in de statuten van het gebouw waarvan voormeld goed deel uitmaakt, zoals verleden voor notaris verleden voor notaris Pierre Vermeulen te Sint-Jans-Molenbeek en notaris Guy Dubaere te Jette op 22 oktober 1992, overgeschreven op het vijfde hypotheekkantoor van Brussel op 8 december 1992, boek 8498, nummer 1.

De verkoper verklaart dat hij buiten deze notariële akte geen kennis heeft van een beslissing van de algemene vergadering of van een gerechtelijke beslissing die voormelde akte wijzigt en die niet geldig werd bekendgemaakt.

De koper en elke geïnteresseerde, op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal een kopie ontvangen van voormelde statuten van het gebouw, omvattende de basisakte met reglement van mede-eigendom.

#### **b) Reglement van interne orde.**

De verkoper verklaart dat een reglement van interne orde werd opgesteld voor het appartementsgebouw waarvan het goed deel uitmaakt.

De koper en elke geïnteresseerde, op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal een kopie ontvangen van het reglement van interne orde.

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper in verband met alle verbintenissen die uit het reglement van interne orde zouden voortvloeien.

#### **c) Beslissingen van de algemene vergadering.**

Ondergetekende notaris verklaart dat de beslissingen van de algemene vergadering, overeenkomstig artikel 3.93 § 4 van het Burgerlijk Wetboek, moeten worden opgetekend in

een register dat zich op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars moet bevinden en dat daar zonder kosten kan worden geraadpleegd door iedere belanghebbende.

De koper en elke geïnteresseerde zal zich, op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars, kunnen informeren naar en kennis kunnen nemen van het register van de beslissingen van de algemene vergadering.

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper in verband met alle verbintenissen die uit hoger vermelde beslissingen zouden voortvloeien zonder dat dit evenwel afbreuk kan doen aan de hierna beschreven verdeling van de bijdrageplicht in de gemeenschappelijke lasten tussen de verkoper en de koper.

d) Verplichtingen koper.

De koper zal ertoe verbonden zijn om alle voorwaarden van de basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en alle geldig genomen beslissingen van de algemene vergadering na te leven en dit ongeacht of deze bepalingen al dan niet van zakelijk recht zijn, en verklaart er zijn erfgenamen en opvolgers of rechthebbenden ten allen titels, toe te verplichten.

Alle overdragende of aanwijzende akten, evenals de akten houdende vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht, met betrekking tot het goed, zullen de uitdrukkelijke bepaling moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbende een volledige kennis heeft van de statuten van het gebouw en het reglement van interne orde, evenals van de door de algemene vergadering regelmatig genomen beslissingen, dat hij zich verbindt deze na te leven, en dat hij bovendien in de plaats gesteld wordt in alle rechten en verplichtingen die eruit voortvloeien.

e) Inlichtingen van de syndicus.

Overeenkomstig artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek, heeft ondergetekende notaris, bij een schrijven van 3 juni 2016, de syndicus verzocht tot mededeling van de gegevens vermeld in de tweede paragraaf van dit artikel, alsook de in de eerste paragraaf van dit artikel vermelde informatie.

De syndicus heeft deze brief beantwoord op 28 juni 2024. De koper en elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal hiervan een kopie ontvangen, evenals van de bijlagen.

f) Bijdragen in de gemeenschappelijke lasten.

(1) Bijdrage in de gewone lasten.

De koper is ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars gehouden tot het betalen van het aandeel van het verkochte goed in de gewone lasten vanaf de dag dat hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, dit wil zeggen vanaf ingenottering.

(2) Bijdrage in de buitengewone lasten.

De koper is ten aanzien van de verkoper en de vereniging van mede-eigenaars verplicht tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4 van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek, namelijk:

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

2° het bedrag van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° het bedrag van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering voor de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° het bedrag van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van de geschillen ontstaan voor de datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht.

g) Kapitaal van de vereniging van mede-eigenaars.

(1) Aandeel in werkkapitaal.

In de mate dat de verkoper voorschotten betaalde die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de periode tijdens dewelke hij geen gebruik kon maken van de gemeenschappelijke gedeelten, is hij voor wat betreft zijn aandeel in het werkkapitaal dat op die periode betrekking heeft, schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars. De syndicus zal hierover een afrekening opmaken.

(2) Aandeel in reservekapitaal.

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars. De verkoper is geen schuldeiser van de vereniging van mede-eigenaars voor wat betreft zijn aandeel in het reservekapitaal.

h) Diverse verklaringen.

De schuldvorderingen eventueel ontstaan ten gevolge van geschillen met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars behoren toe aan die vereniging, zonder dat de koper gehouden is tot betaling van een vergoeding aan de verkoper.

**19. Ruimtelijke ordening.**

a) Informatieplicht notaris.

Ondergetekende notaris vermeldt, in toepassing van de

artikelen 275, 276/1 en 281/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, hierna "BWRO" genoemd, dat, zoals blijkt uit 1° stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek van 10 april 2024 dat de koper zal ontvangen evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, samen met de bondige beschrijving van het goed die bij de aanvraag van de stedenbouwkundige inlichtingen werd gevoegd, 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift:

1° het goed volgens het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) gelegen is in typisch woongebied, in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) 8Ater mod goedgekeurd op 13/02/2014 en in de perimeter van verkavelingsvergunning 37ter goedgekeurd op 18/01/1982: residentieel + handel op het gelijkvloers;

2° de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen, zijn:

- De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

- De voorschriften van het voormelde GBP;

- De voorschriften van het voormelde BBP 8Ater mod goedgekeurd op 13/02/2014, onder voorbehoud van een impliciete opheffing van sommige bepalingen;

- De voorschriften van de voormelde verkavelingsvergunning (W) verkaveling 37ter goedgekeurd op 18/01/1982 : residentieel + handel op het gelijkvloers;

- De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006;

3° het goed niet opgenomen is in een onteigeningsplan;

4° het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een aan het voorkooprecht onderhevige perimeter;

5° het goed niet ingeschreven staat op de bewaarlijst of beschermd is noch dat er een procedure tot inschrijving of bescherming lopende is;

6° het goed niet opgenomen is in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten;

7° op het goed geen rooilijnplan van kracht is;

8° de volgende relevante attesten, vergunningen en toelatingen werden toegekend of geweigerd met betrekking tot het goed:

- voor de oprichting van een gebouw G+3/4 + technische verdieping op 4 september 1992 (referte PU-32196);

9° wat betreft de wettelijke bestemmingen en het gebruik van het goed alsook het aantal wooneenheden:

Volgens de gegevens in ons bezit (bouwvergunning 32196, kadaster) bevestigen wij u de volgende bestemmingen en gebruiken :

Gebouw	Lokalisatie	Bestemming	Aantal		Opmerkingen
immeuble à appartements	ondergrondse verdieping	Woningen (aanpalende lokalen)		kelders en parkeerplaatsen	
	gelijkvloers	Woningen	2	appartementen	linkerkant : doorgang voor voertuigen
	1ste verdieping	Woningen	2	appartementen	

	2de verdieping	Woningen	2	appartementen	
	3de verdieping	Woningen	2	appartementen	
	4de verdieping	Woningen	2	appartementen	waarvan 1 linkerkant duplex met de 5de verdieping
	5de verdieping				duplex met appartement op de 4de verdieping linkerkant

**Voor een totaal van 10 wooneenheden in het gebouw.**

10° er geen vaststellingen van overtredingen betreffende het goed bestaan opgesteld in het kader van de artikelen 300 en 301 BWRO.

b) Verwijzing naar artikel 98 §1 BWRO.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht op de inhoud van artikel 98 §1 BWRO. Dit artikel omschrijft de handelingen en werken waarvoor een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning moet bekomen worden. Deze handelingen en werken mogen dus niet worden verricht op het goed zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Ondergetekende notaris wijst erop dat de Brusselse hoofdstedelijke regering de vergunningsplicht in bepaalde gevallen heeft vrijgesteld. Aangezien stedenbouwkundige verordeningen een bijkomende vergunningsplicht kunnen voorschrijven voor werken en handelingen die niet vermeld worden in artikel 98 §1 BWRO, wordt er aangeraden om zich steeds te bevragen bij de stedenbouwkundige dienst van de bevoegde gemeente om zekerheid te hebben over het al dan niet vergunningsplichtig karakter van geplande werken.

c) Inlichtingen koper.

De aandacht van de geïnteresseerden en de koper zal gevestigd worden op het belang en de noodzaak om bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het te verkopen goed en om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

d) Verklaringen van de verkoper.

(1) Onteigening, rooilijn en inneming.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp uitmaakt van een onteigeningsplan of van een rooilijnplan noch belast is met een ondergrondse of bovengrondse inneming.

### (2) Bestemming van het goed.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als een appartement en garage. Hij verklaart dat deze bestemming bij zijn weten wettig is en niet betwist wordt.

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

De verkoper verklaart dat er geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op het goed een van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, § 1 BWRO te verrichten bij ontstentenis van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen.

### (3) Vergunde toestand.

De verkoper verklaart dat hij de vereiste vergunningen heeft verkregen voor alle vergunningsplichtige handelingen die hij gebeurlijk heeft uitgevoerd of laten uitvoeren aan het hierbij verkochte goed en dat de werken conform de vergunningen zijn gebeurd. Hij verklaart daarnaast, te goeder trouw, geen kennis te hebben van stedenbouwkundige inbreuken die dateren van vóór hij eigenaar was of die derden hebben gesteld.

### **20. Brusselse huisvestingscode.**

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed:

- geen verzoek tot het bekomen van een conformiteitscontroleattest te hebben ingediend noch kennis te hebben dat er in het verleden een conformiteitscontroleattest werd afgeleverd of geweigerd voor het goed;

- dat het niet het voorwerp uitmaakt van een ingebrekestelling om renovatie- of herstellingswerken uit te voeren en dus ook niet getroffen is door een verhuurverbod;

- dat het openbaar beheersrecht niet van toepassing is op het goed en dat er geen procedure hangende is om een openbaar beheersrecht te verwerven op het goed;

- dat het goed geen middelgrote woning is namelijk een onroerend goed dat door een publiekrechtelijke rechtspersoon werd overgedragen of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is vastgesteld, teneinde dat gezin de mogelijkheid te geven de woning te bouwen of te renoveren en er hun hoofdverblijfplaats te vestigen voor een duur van minstens tien jaar;

- dat het goed niet werd uitgerust met rookmelders zodat de koper hiervoor zelf nog het nodige zal moeten doen.

### **21. Leegstaande en verwaarloosde gebouwen.**

## Zestiende blad

De verkoper verklaart dat het goed niet opgenomen is:

- niet geheel of gedeeltelijk verlaten, onbewoond of onafgewerkt zou zijn volgens de gemeente waardoor het onder het toepassingsgebied zou vallen van een gemeentelijke belasting;
- niet opgenomen is in het gemeentelijk register van leegstaande woningen, vermeld in artikel 15 van de Brusselse Huisvestingscode;
- niet het voorwerp uitmaakt van een proces-verbaal van vaststelling van 'leegstaande woning', vermeld in artikel 20 van de Brusselse Huisvestingscode;
- niet opgenomen is in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten, vermeld in de artikel 253 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

### **22. Onroerend erfgoed.**

De verkoper verklaart dat het goed niet opgenomen is:

- niet ingeschreven is op de inventaris van het onroerend erfgoed;
- niet ingeschreven is op de bewaarlijst en er evenmin een procedure tot inschrijving van het goed op de bewaarlijst lopende is;
- niet beschermd is en er evenmin een procedure tot bescherming van het goed lopende is;
- niet in een vrijwaringszone van onroerend erfgoed gelegen is.

Hetzelfde blijkt uit de gemeentelijke inlichtingenbrief.

### **23. Bodemordonnantie.**

#### a) Bodemattest.

Overeenkomstig artikel 12 van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, hierna genoemd "bodemordonnantie", werd er naar aanleiding van deze verkoop op verzoek van de verkoper door Leefmilieu Brussel op 1 maart 2024 een bodemattest afgeleverd waarin de gedetailleerde en geactualiseerde informatie wordt vermeld die beschikbaar is in de inventaris van de bodemtoestand met betrekking tot het goed.

Dit attest bepaalt letterlijk wat volgt:

*"Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand".*

De koper, evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal op de hoogte worden gebracht van de inhoud van voormeld bodemattest en een kopie ervan ontvangen.

#### b) Verklaringen verkoper.

De verkoper verklaart dat hij niet beschikt over aanvullende informatie die de inhoud van het door Leefmilieu Brussel afgeleverde bodemattest zou kunnen wijzigen.

Hij bevestigt in dit verband geen kennis te hebben dat er een risicoactiviteit zoals gedefinieerd in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 december 2009 tot vaststelling van de risicoactiviteiten, wordt of werd uitgevoerd op of in het goed. Ondergetekende notaris verklaart dat uit de gedane opzoeken evenmin is gebleken dat op het goed een risicoactiviteit werd of wordt uitgeoefend.

De verkoper verklaart tot slot geen kennis te hebben dat de bodem van het goed verontreinigd zou zijn noch dat er een gebeurtenis heeft plaatsgevonden die zou kunnen leiden tot potentiële bodemverontreiniging zoals ongevallen, incidenten of verspreiding van verontreinigingen vanaf de naburige percelen.

#### **24. Water.**

##### a) Risicozones overstroming.

Vermits de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot op heden nog geen risicozones voor overstroming heeft afgebakend zoals gedefinieerd in artikel 129 van de wet van 3 juni 2024 betreffende de verzekeringen, is deze regelgeving niet van toepassing.

##### b) Overstromingsgebied.

Ondergetekende notaris verklaart, op basis van een raadpleging op 3 juni 2024 van de informatieve overstromingskaarten opgemaakt krachtens artikel 6 van het besluit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 24 september 2010 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's, dat het goed:

- niet gelegen is een gebied met een kleine kans op overstromingen;
- niet gelegen is een gebied met een middelgrote kans op overstromingen;
- niet gelegen is een gebied met een grote kans op overstromingen.

#### **25. Verwarmingsinstallatie.**

De verkoper verklaart dat het goed verwarmd wordt met elektriciteit.

#### **26. Keuring elektrische installatie.**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is met een huishoudelijke elektrische installatie in de zin van onderafdeling 2.2.1.1. van Boek 1 'Installaties op laagspanning en op zeer lage spanning' dat werd gehecht aan het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie.

Overeenkomstig afdeling 9.1.2. van voormeld Boek 1 is een eigenaar verplicht om het dossier van de elektrische installatie ter beschikking te stellen van een eventuele



huurder en over te maken aan een nieuwe eigenaar, beheerder of uitbater. In dit dossier moet zich onder andere het verslag van gelijkvormigheidscontrole of controlebezoek bevinden, evenals de bijhorende eendraadschema's en de situatieplannen van de elektrische installatie.

Aangezien de verkoper het oorspronkelijk verslag van gelijkvormigheidscontrole of het laatste verslag van het controlebezoek niet meer in zijn bezit heeft of de geldigheidsduur ervan inmiddels is verstreken, heeft de verkoper een nieuw controlebezoek van de elektrische installatie laten uitvoeren naar aanleiding van deze verkoop. Uit het verslag van controlebezoek opgemaakt op 5 juni 2024 door het erkend organisme ACA blijkt dat de elektrische installatie niet voldoet aan de relevante voorschriften opgenomen in voormeld Boek 1. De koper, evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal een kopie van dit verslag ontvangen.

De aandacht van de koper zal worden gevestigd op het feit dat:

- de werken die nodig zijn om de tijdens het controlebezoek vastgestelde inbreuken te doen verdwijnen, zonder vertraging moeten worden uitgevoerd en dat in afwachting alle gepaste maatregelen moeten worden genomen opdat deze inbreuken geen gevaar vormen voor personen of goederen;

- de Federale Overheidsdienst die Energie onder zijn bevoegdheid heeft, door het erkend organisme dat het controlebezoek heeft uitgevoerd, moet worden ingelicht van het bestaan van inbreuken ingeval geen gevolg werd gegeven aan het in orde brengen van de elektrische installatie binnen een termijn van één jaar na het controlebezoek;

- het nazicht op de verdwijning van de inbreuken dient verricht te worden door hetzelfde erkend organisme dat het controlebezoek heeft uitgevoerd;

- de goedgekeurde elektrische installatie binnen 25 jaar na de opmaak van het verslag van het nieuwe controlebezoek terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig afdeling 6.5.2. van voormeld Boek 1.

De koper zal door ondergetekende notaris op de hoogte worden gebracht van zowel de sancties als de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de voorschriften opgenomen in voormeld Boek 1, alsook het feit dat de eventuele aanpassingskosten en de kosten van het nieuw controlebezoek van een erkend organisme te zijnen laste zullen zijn.

De koper zal worden gewezen op het belang om het verslag van het nieuw controlebezoek, evenals de bijhorende eendraadschema's en de situatieplannen van de

elektrische installatie, te bewaren in het dossier van de elektrische installatie.

### **27. Zonnepanelen.**

De verkoper verklaart dat er geen zonnepanelen geïnstalleerd werden op het goed.

### **28. Energieprestatiecertificaat.**

Er werd voor het verkochte goed op 14 juni 2024 een EPB-certificaat opgemaakt door een erkend certificateur met certificaatnummer 20240614-0000682230-01-2. Dit certificaat is geldig tot 14 juni 2034 en vermeldt onder andere volgende informatie met betrekking tot het goed:

- energieklassen: E;
- jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup>: 252 kWhPE/(m<sup>2</sup>.jaar);
- jaarlijks CO<sub>2</sub>-uitstoot: 40 kg CO<sub>2</sub>/(m<sup>2</sup>.jaar).

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van wijzigingen aan de energiekenmerken van het goed die de inhoud dit certificaat kunnen veranderen noch dat het certificaat herroepen werd door Leefmilieu Brussel.

De koper, evenals elke geïnteresseerde op eenvoudig verzoek aan ondergetekende notaris, zal een kopie van dit certificaat ontvangen teneinde op de hoogte te zijn van het bestaan en de inhoud van dit certificaat.

### **29. Postinterventiedossier.**

De verkoper verklaart door ondergetekende notaris te zijn geïnformeerd dat er voor bepaalde werken verplicht een postinterventiedossier moet worden opgemaakt krachtens artikel 34 van het koninklijk besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen. Dit postinterventiedossier is een dossier waarvan de inhoud door voormeld koninklijk besluit is vastgesteld en dat de voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor het goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt hij dat er aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

### **31. Tienjarige aansprakelijkheid.**

De koper treedt 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.

De verkoper verklaart deze aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen met betrekking tot het goed aangezien aan het goed geen werken meer zijn gebeurd de laatste tien jaar.

### **32. Verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid.**

De verkoper verklaart dat er sinds 1 juli 2018 geen werken aan het goed zijn gebeurd die onder het toepassingsgebied van de wet van 31 mei 2017 'betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect' vallen en hij dus geen verzekeringsattest of een attest van borgstelling in zijn bezit heeft.

### **33. Voorkooprecht.**

#### a) Conventionele voorkooprechten.

De verkoper verklaart dat hij geen conventioneel voorkeurrecht of voorkooprecht heeft gesloten met betrekking tot het goed.

#### b) Wettelijke voorkooprechten.

Ondergetekende notaris verklaart dat het goed met geen enkel wettelijk of decretaal voorkooprecht bezwaard is. Hij bevestigt in dit verband uitdrukkelijk dat het goed niet gelegen is binnen een aan het voorkooprecht onderworpen perimeter zoals bedoeld in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

### **34. Betaling koopprijs en kosten.**

#### a) Betaling van de kosten.

De koper zal de kosten betalen overeenkomstig de bepalingen van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Indien de prijs niet hoger is dan dertigduizend euro wordt het kostenpercentage bepaald op vijfendertig procent (35 %).

De koper zal tevens zijn pro rata aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende aanslagjaar moeten betalen.

#### b) Betaling van de prijs.

De koper zal de prijs betalen overeenkomstig de bepalingen van de algemene verkoopsvoorwaarden. Er wordt evenwel gepreciseerd dat de prijs binnen de zes weken vanaf de dag van de toewijzing moet worden betaald.

### **D. Volmachten.**

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, alle medewerkers van notarissen Bénédicte Boes & Steven Praet, elk met macht afzonderlijk te handelen, hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de

lasthebber zal goedvinden;

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen;

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen;

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling;

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden;

- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen;

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen;

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten;

- over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels

samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen geheel of gedeeltelijk in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten;

- ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen;

- hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

**Negentiende en laatste  
blad**

Indien het goed niet zou worden toegewezen, is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden. Zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Behoudens andersluidend unaniem akkoord van alle verkopers, is het de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

### **III. SLOTBEPALINGEN.**

[...]

#### **WAARVAN AKTE**

Gedaan en verleden te Grimbergen, op het kantoor, op voormelde datum.

Na toelichting en gedeeltelijke voorlezing hebben de partijen met mij, notaris, getekend.