

eRegistration - ENR à Bxl 2

ENR : 50 €

Rep. 2026/810

Dos. 25/1077 - EVM

ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.be – VERKOOPSVORWAARDEN

HET JAAR TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG

Op twaalf mei

Ga ik, **Jean MARTROYE de JOLY**, notaris te Vorst, die mijn ambt uitoefent in de vennootschap « Jean MARTROYE de JOLY et Quentin DE RUYDTS, Notaires associés » met zetel te Vorst (1190 Brussel), Van Volxemlaan, 14 (BCE : 0748.834.258) over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop * op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed in toepassing van artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

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

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

Contactgegevens van het notaris kantoor

Kantoor van notarissen « Jean MARTROYE de JOLY et Quentin DE RUYDTS, Notaires associés ».

Van Volxemlaan, 14

1190 Vorst (Brussel)

evm@not1190.be

Tél. : 02/536.00.35

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

*

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Beschrijving van het goed

GEMEENTE VORST – vierde afdeling

In en appartementsgebouw opgericht op een perceel grond gelegen op de hoek van de Lisalastraat en de Lusambostraat (adres van het goed: **Lisalastraat 32**) gekadastrerd volgens titel en recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie D, nummer 087F9P0000 met een oppervlakte van tien are vijfenzeventig centiare (10a 75ca).

Het appartement nummer 3.2, genaamd "kavel 16", gelegen op de derde verdieping, en omvattende volgens titel:

a) in *privatieve en uitsluitende eigendom*:

Een inkomhal, een woonkamer met keukenhoek uitgevend op een terras, een wasruimte, een badkamer, een watercloset, een nachthal, slaapkamer 1 uitgevend op voornoemd terras, slaapkamer 2 en slaapkamer 3;

b) in *mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid*:

Driehonderdvierenvijftig/tienduizendsten (354/10.000sten) in de gemene delen, waaronder de grond.

c) in *privatief en exclusief genot*:

Het terras dat uitgeeft op de woonkamer en slaapkamer 1.

Perceelidentificatienummer: **0087F9P0016**

BASISAKTE

Bovenvermelde privatieven staan beschreven in :

- de basisakte en het reglement van interne orde, opgemaakt op 4 september 2019 door notaris Damien COLLON-WINDELINCK, te Etterbeek, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2 op 17 september daarna, onder formaliteitsnummer "49-T-17/09/2019-11719".

- de gewijzigde basisakte opgemaakt op 21 juni 2021 door notaris Damien COLLON-WINDELINCK, te Etterbeek, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2 op 12 juli daarna, onder formaliteitsnummer "49-T-12/07/2021-08635".

- de gewijzigde basisakte opgemaakt op 30 augustus 2022 door notaris Damien COLLON-WINDELINCK, te Etterbeek, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2 op 12 september daarna, onder formaliteitsnummer "49-T-12/09/2022-11283".

Hierna genoemd "het (onroerend) 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.

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-koper erop dat in de feiten een slaapkamer werd omgevormd tot keuken (zie punt 1.5 pagina 13)

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden 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.

Oorsprong van eigendom

*

De koper verklaart zich tevreden te stellen met de hier aangehaalde oorsprong van eigendom en geen andere titel te zullen eisen dan een uitgifte van deze akte.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (250.000,00 EUR)**.

Minimumbod

Het minimum bod bedraagt **duizend euro (1.000,00 EUR)**.

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 17 juni om 13 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 25 juni om 13 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 verkoopvoorwaarden.

Voorwaarde voor financiering - uitsluiting

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

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 **donderdag 2 juli om 17 uur**.

Bezoeken

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

- maandag 8 juni van 17 tot 19 uur
- woensdag 10 juni van 11 tot 13 uur
- maandag 15 juni van 17 tot 19 uur
- woensdag 17 juni van 11 tot 13 uur
- maandag 22 juni van 17 tot 19 uur
- woensdag 24 juni van 11 tot 13 uur

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

De notaris brengt artikel 1580, derde, vierde en vijfde lid van het Gerechtelijk Wetboek in herinnering:

" De benoemde notaris is gemachtigd, in geval van afwezigheid of tegenwerking van de beslagene of bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, op kosten van de beslagene toegang te krijgen tot de in beslag genomen onroerende goederen, indien nodig met behulp van de openbare macht, in voorkomend geval bijgestaan door een slotenmaker, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden of de bezichtiging door de belangstellenden, onverminderd de bepalingen van artikel 1498.

De bewoner wordt in kennis gesteld van de beschikking en van de bezichtigingsdagen en -uren als bepaald in de verkoopvoorwaarden.

Indien de tegenwerking te wijten is aan de bewoner van de in beslag genomen onroerende goederen, is de beslagene gerechtigd de kosten op hem te verhalen. "

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

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

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

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

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

Voorkooprecht en voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed - Gebreken

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649

van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek.

De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

Grenzen - Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn.

De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

Voor zover bekend zijn er geen (zichtbare) erfdienstbaarheden, behoudens deze vermeld in de voornoemde basisakten.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

1. Statuten van mede-eigendom

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt, wordt beheerst door de statuten van de mede-eigendom, bevattende de basisakten en het reglement van inwendige orde, hierboven vermeld.

De basisakten, het reglement van mede-eigendom, het reglement van inwendige orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

De koper zal, door het enkele feit van de verkoop, worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit voormelde basisakten en hun bijlagen; hij zal deze als zijn persoonlijke zaak behandelen en zich ertoe verbinden deze na te leven en in al hun bepalingen uit te voeren, zodat geen enkel verhaal tegen de verkoper kan worden ingesteld door wie ook.

Hij zal eveneens worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

Hij verbindt zich hoofdelijk en ondeelbaar met zijn erfgenamen en rechtsopvolgers, die alle bepalingen dienen na te leven.

Bij elke overdracht of vestiging van een zakelijk of persoonlijk recht op het hierboven beschreven goed, met inbegrip van huurovereenkomsten, moeten alle akten die eigendom of genot overdragen of vaststellen uitdrukkelijk vermelden dat de verkrijger volledig kennis heeft van de basisakte en dat hij gesubrogeerd wordt in alle rechten en verplichtingen die daaruit voortvloeien.

2. Inlichtingen

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk wetboek, heeft de instrumenterende notaris de syndicus verzocht om, met name de staat van de uitgaven, oproepen tot kapitaalbreng, kosten en schulden die daarin vermeld zijn.

De syndicus heeft op deze vraag geantwoord op **16 maart 2026**.

De instrumenterende notaris zal aan de kandidaat-kopers een kopie ter beschikking stellen van het antwoord van de syndicus, evenals van de bijlagen.

3. Stookolietank

Volgens de informatie waarover de ondergetekende notaris beschikt, **is er geen stookolietank aanwezig in** het verkochte goed.

4. Gemeenschappelijke lasten - reservefonds - geschillen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

4.1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, *pro rata temporis*, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

Het aandeel van de overgedragen kavel in het werkkapitaal zal desgevallend terugbetaald worden aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd worden bij de intredende mede-eigenaar.

4.2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng

De koper draagt het bedrag van:

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

2° de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór 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° de kosten verbonden aan het verkrijgen van de gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht besloten heeft, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de

eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling verzocht heeft;

De andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

4.3. Reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het verkochte goed en de schuldvorderingen van de mede-eigendom blijven eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Dat aandeel wordt niet verrekend tussen de verkoper en de koper.

4.4. Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de vaste datum van de eigendomsoverdracht ingevolge een procedure die voor deze datum werd opgestart, behoren toe aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot het betalen van enige vergoeding aan de verkoper.

4.5. Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27,7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen.

De partijen werden bovendien geïnformeerd dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed.

Niettegenstaande artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek, zal de notaris het bedrag van de achterstallige lasten van de vertrekkende mede-eigenaar betalen zoals meegedeeld door de syndicus.

Inlichtingen in verband met stedenbouw en ruimtelijke ordening

1. Stedenbouw

1.1. Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, wordt de koper ingelicht omtrent de mogelijkheid en het nut om, voorafgaandelijk aan de aankoop, persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enzovoort) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 98, § 1, en 205/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, hierna "BWRO" genoemd, mogen worden verricht op het goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet gedaan is.

1.2. Beknopte beschrijving

De kandidaat-kopers verklaren te zijn geïnformeerd over de verplichting die op de verkoper rust om, bij de aanvraag van stedenbouwkundige inlichtingen, een beknopte beschrijving van het betrokken goed te verstrekken, zoals het zich feitelijk voordoet.

Ter uitvoering van deze verplichting werd voornoemde beschrijving opgesteld en zal zij ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op het ogenblik van de publiciteit via de beveiligde website www.biddit.be.

De koper wordt ervan in kennis gesteld dat het aan hem is om actief na te gaan of deze beknopte beschrijving overeenstemt met de regelmatige stedenbouwkundige toestand van het goed, zonder dat dit de verantwoordelijkheid van de verkoper wijzigt.

1.3. Stedenbouwkundige inlichtingen

Overeenkomstig de artikelen 275 en 276/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) heeft de instrumenterende notaris aan de Gemeente Vorst, op basis van het formulier en de bijlagen vereist door het Besluit van de Regering

van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 29 maart 2018 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen, verzocht om hem de op het goed toepasselijke inlichtingen te bezorgen.

In haar antwoord, gedateerd op **12 maart 2026**, heeft de Gemeente Vorst verklaard dat de bestemming voorzien door de gewestelijke en gemeentelijke plannen als volgt is:

« Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques réceptionnée complète en date du 22/12/2025 concernant le bien sis Rue de Lusambo 13 & Rue de Lisala 32, cadastré 21384D0087/00F009, 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.

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

1°) En ce qui concerne la destination :

- *Le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone mixte;*

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

- *Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL) ;*

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

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles une demande de permis ou de certificat d'urbanisme serait soumise:

- *Les prescriptions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),*

- *Les prescriptions du PRAS précité ;*

- *Le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles (CASBA) est consultable à l'adresse internet suivante :*

<http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm> ;

- ~~*Les prescriptions du PPAS précité, sous réserve d'une abrogation implicite de certaines de ses dispositions ;*~~

- ~~*Les prescriptions du permis de lotir (PL) précité ;*~~

- *Les prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), approuvé par l'arrêté du Gouvernement du 21 novembre 2006 ;*

- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme (RCU) suivant : Règlement sur les bâtisses et la voirie arrêté par le Conseil Communal du 23 janvier 1911 modifié le 1^{er} août 1927 ;*

- *Les prescriptions du règlement communal d'urbanisme spécifique ou zoné (RCUS ou RCUZ) suivant : Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales arrêté par le Conseil Communal du 03 mars 2009 et publié par extrait au moniteur belge le 18 septembre 2009*

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

- ~~*A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par, autorisant, à exproprier le bien.*~~

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- ~~*A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption « Wiels Sur Senne », approuvé par arrêté du Gouvernement du 19/07/2018 ;*~~

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

• ~~Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du Le bien n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.;~~

• ~~Le bien est classé par Le bien n'est pas classé. du —;~~

• ~~Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du —;~~

• ~~Le bien n'est pas situé dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde.;~~

• ~~Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT: conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer;~~

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

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

• ~~Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités;~~

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

• ~~Pas d'information ;~~

8°) Autres renseignements :

• ~~Le bien est compris dans le contrat de quartier suivant ;;~~

• ~~Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant : « Avenue du Roi »;~~

• ~~Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000);~~

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

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

• ~~Le bien se situe / ne se situe pas en zone d'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR);~~

• ~~Le bien se situe / ne se situe pas dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine ;~~

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

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

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

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

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

• ~~Autorisation / permis d'urbanisme/ permis d'environnement/ certificat : Urbanisme~~

N° de dossier	Objet	Décision	Date
PU 17870	Construction de garages provisoires	Délivrer	25/11/1960
PU 18982	Aménagement d'une salle exposition	Délivrer	28/10/1966
PU 22036	Rénovation d'une surface commerciale avec parking extérieur	Délivrer	11/02/1997
PU 24113	Réhabiliter un entrepôt en commerce et créer 4 lofts avec 10 emplacements de parking.	Sans suite	
PU 24216	Construction d'un immeuble à appartements et 6 maisons	Délivrer sous conditions	12/09/2008
PU 25486	Modifier le précédent permis PU24216, octroyé le 21/8/2008, à savoir la répartition des logements et les accès des garages et logements	Délivrer	09/01/2014
PU 27232	Mettre en conformité les modifications par rapport au PU25486, à savoir les modifications de façades et de volume et l'augmentation du nombre d'emplacements pour véhicules motorisés	Dossier incomplet En attente de compléments	

Environnement

N° de dossier	Objet	Décision	Date	Validité
CL2/2/2008/321215 CL2/453376 07/9003	Exploitation d'un immeuble un parking couvert de 23 emplacements de stationnement et un bassin d'orage d'une capacité de 22.896 litres. Rubriques 68a & 179. Classes 2 & 3	Délivrer	11/06/2008	11/06/2023
07/CL2/1903114 07/9948		Sans suite		
07/CL2/1915558 07/9952		Refuser	14/12/2023	

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

A notre connaissance, aucun permis d'environnement n'a été délivré pour l'exploitation des **23 emplacements pour véhicules motorisés se trouvant au sous-sol**, il y aurait donc lieu d'introduire une demande de permis d'environnement afin de mettre en conformité la situation. Nous ne pouvons toutefois préjuger de l'issue d'une telle demande.

2°) En ce qui concerne :

- La destination urbanistique licite de ce bien :
 - **Logement situé au 3^{ème} étage ;**
- La ou les utilisation(s) urbanistique(s) licite(s) de ce bien :

Bâtiment	Localisation	Destination	Nombre	Commentaire
Immeuble d'angles	Sous-sol	Parking	23	Emplacements de stationnement
	Rez-de-chaussée	Commerce	4	/
	1er étage	Logement	3	/
	Du 1er au 2ème étage	Logement	4	Duplex
	2ème étage	Logement	3	/
	3ème étage	Logement	2	/
	Du 3ème au 4ème étage	Logement	1	Duplex
	4ème étage	Logement	2	/

• *S'il s'agit d'un immeuble, le nombre de logements : 15*

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

• *Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales, n° de notice du parquet et n° NOVA) dressé le, ayant pour objet ; »*

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

Fait à Forest, le 12/03/2026

(...) »

Het antwoord van de Gemeente Vorst zal ter beschikking worden gesteld van de kandidaat-kopers op het ogenblik van de publiciteit via de beveiligde website www.biddit.be.

1.4. Onteigening – Klassering – Rooilijn – Inneming

Betreffende het verkochte goed wordt aan de koper meegedeeld dat, mocht onderhavig goed getroffen zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake onteigening, rooilijnen, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of – reglement, de koper zich zal moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van stedenbouwkundige vergunning of om welke andere reden ook.

1.5. Bestaande situatie

Het goed momenteel gebruikt wordt als **appartement**.

Deze bestemming is regelmatig en er bestaat geen betwisting ter zake.

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-koper erop dat in de feiten een slaapkamer werd omgevormd tot keuken. Deze verbouwing, uitgevoerd zonder vergunning, kan een stedenbouwkundige overtreding uitmaken.

Ondergetekende notaris nodigt de kandidaat-kopers uit zich te wenden tot de dienst stedenbouw om hierover nadere inlichtingen in te winnen.

De kandidaat-koper beschikt over geen enkel verhaal tegen wie dan ook met betrekking tot deze overtreding en zal de toestand op eigen kosten en in eigen belang moeten regulariseren.

Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aangegaan met betrekking tot de bestemming die de koper aan het goed wenst te geven; deze kwestie valt volledig onder zijn eigen verantwoordelijkheid, zonder verhaal op de verkoper.

Het hierboven beschreven goed heeft geen enkele vergunning verkregen, behalve deze vermeld in de brief van de gemeente hierboven weergegeven, noch enig stedenbouwkundig attest dat de mogelijkheid zou laten vermoeden om één van de handelingen of werken bedoeld in de toepasselijke gewestelijke wetgevingen uit te voeren of te behouden. Er wordt geen enkele verbintenis aangegaan betreffende de mogelijkheid om dergelijke handelingen of werken op het goed uit te voeren of te behouden.

Geen van de handelingen of werken bedoeld in de artikelen 98, §1, en 205/1 van voornoemde Code mag op het goed worden uitgevoerd zolang geen stedenbouwkundige vergunning werd verkregen of geen voorafgaande stedenbouwkundige verklaring werd ingediend.

1.6. Verlaten, onbewoond of onafgewerkt gebouw

De notaris bevestigt dat hem tot op heden geen enkele kennisgeving werd gestuurd door de gemeentelijke administratie waaruit zou blijken dat het goed geheel of gedeeltelijk verlaten, onbewoond of onafgewerkt zou zijn.

1.7. Brusselse Huisvestingscode

De kandidaat-kopers worden gewezen op de Brusselse Huisvestingscode, die veiligheidsnormen, gezondheidsnormen en uitrustingsnormen oplegt voor alle woningen die verhuurd worden.

1.8. Bescherming van het onroerend erfgoed

Uit de inlichtingen van de gemeente, evenals uit de raadpleging van het Register van het Onroerend Erfgoed via de website <http://patrimoine.brussels/decouvrir/registre-du-patrimoine-protege>, bijgehouden door de administratie bevoegd voor Stedenbouw, blijkt dat voornoemd goed :

- niet is opgenomen in de inventaris van het erfgoed
- niet is ingeschreven op de bewaarlijst, noch het voorwerp uitmaakt van een procedure tot inschrijving op de bewaarlijst;
- niet is geklasseerd, noch het voorwerp uitmaakt van een klasseringsprocedure.

2. Waterparagraaf

De koper verklaart kennis te hebben genomen van het resultaat van de raadpleging van de overstromingskaarten van Leefmilieu Brussel op datum van 24 april 2026, waaruit blijkt dat het goed gelegen is in een zone met een **klein overstromingsrisico**.

De kandidaat-koper verklaart voorafgaandelijk een kopie van voornoemde kaart te hebben ontvangen.

3. Milieuvergunning

De ondergetekende notaris verklaart dat volgens de hem ter beschikking staande informatie het goed waarop deze akte betrekking heeft niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een omgevingsvergunning, en dat er in het verkochte goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die is opgenomen in de lijst van activiteiten waarvoor een dergelijke vergunning vereist is (besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 4 maart 1999), *met uitzondering van hetgeen is vermeld in de stedenbouwkundige inlichtingen*.

4. Bodembeheer

De kandidaat-kopers verklaren te zijn ingelicht over de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems welke onder andere aan de verkoper van een onroerend goed de verplichting opleggen een bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel vóór de verkoop, aan de koper te overhandigen.

De koper erkent geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel gedagtekend van **29 oktober 2025** hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor het hierboven beschreven perceel waarop het gebouw waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, opgericht is.

Dit bodemattest bepaalt letterlijk wat volgt: « *CATEGORIE AUCUNE: La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol* ».

Een kopie van de bovengenoemde bodemattest wordt digitaal ter beschikking gesteld van de koper.

5. Energieprestatiecertificaat

Het energieprestatiecertificaat Gebouw (EPB) van 2 april 2026, en geldig tot 2 april 2036, met het nummer 20260402-0000749054-01-2 en betrekking hebbend op het onroerend goed waarop deze verkoop betrekking heeft, werd opgesteld door energiedeskundige de heer *.

Op dit certificaat worden de volgende gegevens vermeld:

- **energieklasse: C**
- jaarlijks primair energieverbruik per m² [kWh EP/(m².jaar)]: 127
- CO₂-uitstoot per m² [kg CO₂/(m².jaar)]: 25

Het energieprestatiecertificaat wordt digitaal ter beschikking gesteld van de koper.

6. Elektrische installatie

De kandidaat-kopers verklaren te zijn geïnformeerd over de bepalingen van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

In het proces-verbaal van 8 december 2025, heeft ACA vzw vastgesteld dat de elektrische installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

De koper wordt ervan in kennis gesteld dat hij gesubrogeerd wordt in de verplichtingen van de verkoper en dat hij om die reden de verplichting heeft de installatie aan te passen aan voornoemd reglement en een nieuw conformiteitsonderzoek te laten uitvoeren door dezelfde instelling binnen een termijn van 12 maanden na de uitvoering van de voormelde controle.

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de sancties die in het Algemeen Reglement zijn voorzien bij niet-conformiteit, evenals op de gevaren en aansprakelijkheden verbonden aan het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Het proces-verbaal wordt digitaal ter beschikking gesteld van de koper.

7. Postinterventiedossier (PID)

De instrumenterende notaris zal de koper informeren over de draagwijdte van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, dat elke verkoper verplicht een postinterventiedossier te overhandigen voor de werken die hij na 1 mei 2001 heeft uitgevoerd of laten uitvoeren.

In casu beschikt niet de notaris over een postinterventiedossier.

8. Installatie zonnepanelen

Voor zover bekend door verzoekster is er geen installatie zonnepanelen.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

De koper dient van deze aangelegenheid zijn uitsluitende eigen zaak te maken zonder verhaal op de verkoper of ondergetekende notaris.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden 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;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhoudenieder 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 5.000,00 EUR (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 5.000,00 EUR (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 5.000,00 EUR (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 **5.000,00 EUR (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 5.000,00 EUR (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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die

voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

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

- Achtentwintig procent (28,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfentachtig procent (21,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien komma tien procent (18,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Vijftien komma twintig procent (15,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig 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 vijftig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder

ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde 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 massa.

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
 - De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
 - De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
 - Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
 - De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
 - De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
 - De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
 - De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
 - Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
 - De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
 - De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
 - Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Recht van vijftig euro (50,00 EUR), betaald op aangifte door notaris Quentin DE RUYDTS.

BEVESTING IDENTITEIT EN BURGELIJKE STAAT

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen, de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of de gegevens opgenomen in het rijksregister.

- voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen-en data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje en/of opzoeken in het rijksregister.

- voor de rechtspersonen: de benaming, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting, het ondernemingsnummer en het Belasting over de Toegevoegde Waarde-nummer of rijksidentificatienummer.

WAARVAN AKTE

Opgesteld op mijn kantoor te Vorst, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing, hebben we, Notaris, ondertekend.

Volgt de handtekening van notaris Jean Martroye de Joly voornoemd

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE