

LASTENKOHIER
ALGEMENE EN BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT

Het jaar tweeduizend twintig.

Op dertien oktober.

Wij, **Meester Leticia DHAENENS**, notaris met standplaats te Anderlecht,

Gaan over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed...

Stellen het bijzonder kohier van lasten en voorwaarden op, op verzoek van:

De eisende en vervolgende partij

...

Tegen:

Eigenaar van het hieronder beschreven goed

...

Beschrijving van het goed

GEMEENTE ANDERLECHT – EERSTE AFDELING – 21001

In een appartementsgebouw gelegen Sylvain Dupuislaan, 209-213, genaamd Residentie "CONCERTO", gekadastraerd volgens titel wijk A, nummer 409/C, voor een oppervlakte van achtendertig aren achtenvijftig centiaren (38a 58ca), thans gekadastraerd zelfde wijk, nummer 409/C/P0000:

Het appartement gelegen op de zevende verdieping van het type "J", genoemd "J7", bevattende volgens eigendomstitel:

- a) in privatieve en uitsluitende eigendom: een hall met WC en vestiaire, woonkamer met terras, een keuken met berging, badkamer en drie slaapkamers, alsook de **kelder nummer 72** in de ondergronds;
- b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd vijftien/tienduizendsten (115/10.000sten) in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond.

Partitie nummer: 0409CP0096

Ook genoemd: ***"het verkochte goed"***.

Niet-geïndexeerd globale kadastraal inkomen: duizend driehonderd zeventig euro (1.370 €).

Zoals voorschreven goed beschreven en beheerst wordt door de akte houdende de statuten van het gebouw opgesteld door notaris Hélène Casman, te Antwerpen, op 23 augustus 1994, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brussel, 16 september nadien, boek 11.450, nummer 1.

Oorsprong van eigendom

...

De uiteindelijke kopers zullen zich tevredenstellen met het bewijs van eigendom dat voorafgaat en geen andere titel eisen dan een afschrift van onderhavige akte.

...

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

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

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderd zestigduizend euro (160.000 €)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt **duizendvijfhonderd euro (1.500,00 €)**. Dit betekent dat er met minstens duizendvijfhonderd euro (1.500,00 €) 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 **zondag 15 november 2020 om vijftien uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **maandag 23 november 2020 om vijftien uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 27 november 2020 om vijftien uur dertig**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke **zaterdag van negen uur dertig tot tien uur dertig** en elke **dinsdag van negen uur dertig tot tien uur dertig**, en dit **vanaf dinsdag 20 oktober 2020 tot en met zaterdag 14 november 2020**.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Het goed is vrij van bewoning.

De koper bekommt de eigendom en het genot van voormeld goed vanaf het betalen van de prijs verhoogd met de kosten zoals hierna vermeld.

Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten

De koper wordt zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper betreffende alle rechten die deze zou kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). Evenwel zal de koper gehouden zijn, en dit ter volledige vrijwaring van de verkoper, om alle lasten en opeisbare kosten die eruit voortvloeien te dragen, in de mate dat de betaling ervan geëist wordt vanaf de ondertekening van de toewijzing.

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper op de wet van 31 mei 2017 met betrekking tot de verplichte verzekering van de tienjarige aansprakelijkheid van bouwprofessionals, volgens de documenten in het bezit van ondergetekende notaris heeft de beslagene, sinds 1 januari 2018, geen werkzaamheden laten uitvoeren waarvoor een verzekeringsattest moet worden afgegeven.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed – Gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

Ingevolge de documenten in het bezit van ondergetekende notaris, heeft de verkoper geen erfdiensbaarheden gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis van zichtbare erfdiensbaarheden.

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

Met uitzondering van deze die eventueel vermeld worden in de statuten van mede-eigendom of het reglement van inwendige orde waarvan hiervoor sprake, bestaan er geen enkele bijzondere voorwaarden of erfdiensbaarheden. De verkoper is ontslagen van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdiensbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Statuten van mede-eigendom

Het gebouw waarvan het bij deze verkochte goed deel uitmaakt, wordt beheerst door de bepalingen opgenomen in de statuten van mede-eigendom inhoudende het reglement van mede-eigendom, waarvan sprake hiervoor, alsmede door het reglement van interne orde voor zover dit bestaat.

De statuten van mede-eigendom, en in voorkomend geval, het reglement van inwendige orde evenals de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper.

De koper zal een exemplaar van de statuten van mede-eigendom ontvangen.

Inlichtingen

Overeenkomstig artikel 577-11, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de instrumenterende notaris, bij een brief van 06 augustus 2020, de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

De koper zal kennisnemen van het antwoord van de syndicus de dato 07 augustus 2020.

Volgens de documenten in het bezit van ondergetekende notaris blijkt dat:

- * er momenteel geen geschil met betrekking tot de vereniging van mede-eigenaars bestaat, ***met uitzondering van*** de lopende gerechtelijke procedures aangaande achterstallen van mede-eigenaars alsook tegen de bouwpromotor;
- * de periodieke gemeenschappelijke lasten ongeveer 826,26 € per trimester bedragen;
- * de vereniging van mede-eigenaars geen leningen heeft afgesloten tot financiering van reeds uitgevoerde werken aan gemeenschappelijke delen ***met uitzondering van de lening voor de gemeenschappelijke verwarmingsketel.***

Gemeenschappelijke lasten - reservekapitaal - geschillen

Gewone lasten en provisie voor het werkkapitaal

De gewone lasten worden gedragen door de koper vanaf de definitieve toewijzing, pro rata temporis, op grond van een door de syndicus op te stellen afrekening.

Buitengewone lasten en provisie voor het reservekapitaal

Overeenkomstig artikel 577-11, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek zal de koper volgende kosten dragen:

- * 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;
- * 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;

* 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;

* 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.

Eigendom van het reservekapitaal

Het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal van het gebouw blijft aan de vereniging van mede-eigenaars toebehoren.

Dit aandeel zal niet het voorwerp uitmaken van een afrekening tussen de partijen.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

De schuldvorderingen van de mede-eigendom, ontstaan na de vaste datum van de eigendomsoverdracht ten gevolge een procedure opgestart vóór deze datum, blijven toebehoren aan de vereniging van mede-eigenaars, zonder dat de koper gehouden kan worden tot enige vergoeding aan de verkoper.

Stookolietank

In het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt, bevindt zich geen gemeenschappelijke stookolietank.

STEDENBOUW

Algemeenheden

De koper is op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om persoonlijk alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed en zijn omgeving bij de gemeente Anderlecht.

Bovendien, wordt door de notaris de aandacht van de koper in het bijzonder gevestigd, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de toepasselijke regionale wetgeving, alsook op het belang en de noodzaak om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is, dienst waar de koper voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk aan het goed werd uitgevoerd in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

Inlichtingen

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

door het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 maart 2018 betreffende de stedenbouwkundige inlichtingen, om hem de stedenbouwkundige inlichtingen af te leveren die van toepassing zijn op het goed.

Het antwoord van de Gemeente Anderlecht, van 21 augustus 2020, bepaalt letterlijk het volgende:

"Stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken over de gewestelijke of gemeentelijke verordenende bepalingen betreffende het goed.

1. Wat betreft de lokalisatie:

Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan, van kracht sinds 29 juni 2001, ligt het goed in typisch woongebieden, langs een structurerende ruimte.

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een richtplan van aanleg (RPA).

Het goed bevindt zich in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan (BBP) « BBP "ITTERBEEK WIJK" », die het voorwerp uitmaakte van een besluit « Cobat 04 - Abrog. Tot » op 2009-12-17.

Sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) op 29.06.2001, worden alle voorschriften van voorafgaande BBP, niet conform met het GBP, impliciet ingetrokken.

Het goed is niet gelegen in de perimeter van het verkavelingsplan.

2. Wat betreft de voorwaarden waaraan een bouwproject moet voldoen:

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

De voorschriften van het voormelde Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP)-het toelaatbare saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO), kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;

De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) aangenomen door de Brusselse regering op 21 november 2006 of van een Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GGSV)

De voorschriften van de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GemSV) en Specifieke of Gezoneerde Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (SgemSV of GgemSV):

- *Specifieke Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening: "GSV_2016" Belgisch Staatsblad van 17/10/2019*

3. Wat betreft eventuele onteigening van het goed:

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een onteigeningsplan.

4. Wat betreft het voorkeurecht:

Het goed is niet gelegen in een perimeter waar het verkooprecht van toepassing is.

5. Wat betreft het inschrijving van het goed op de bewaarlijst, zijn bescherming of een lopende procedure tot inschrijving of bescherming:

Het goed is niet ingeschreven op de inventaris van het onroerend erfgoed.

Het goed is niet op de bewaarijst ingeschreven.

Het goed is niet beschermd.

Als overgangmaatregel, worden alle gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die voor 1 januari 1932 gebouwd werden beschouwd als ingeschreven op de inventaris van het onroerende erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO).

6. Wat betreft de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten:

Het goed is niet opgenomen in de inventaris van de niet-uitgebate bedrijfsruimten.

7. Wat betreft het eventuele bestaan van het rooilijnplan:

Het aangepast rooilijnplan voor het goed is niet bekend tot op heden.

8. Andere inlichtingen:

Het goed is niet begrepen in een wijkcontract.

Het goed is niet begrepen in een stadsvernieuwscontract.

Het goed ligt niet binnen de zone voor stedelijke herwaardering.

- *Sommige activiteiten en technische installaties zijn onderworpen aan milieuvergunningen. Dit is het geval van olietanks, garagedozen en open parkeerplaatsen en andere industriële of ambachtelijke activiteiten. Om te controleren als het goed onderworpen is aan een milieuvergunning, gelieve de kaart van de milieuvergunning van IBGE-BIM te kijken: <http://novac-pe.irisnet.be/milieuvergunning.html>*
- *Voor meer informatie betreffend ede inventaris van de potentieel verontreinigde bodems in zin van artikel 3, 15° van het Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kunnen inlichten genomen worden bij Leefmilieu Brussel, Thurn & Taxi-site, Havenlaan 86C/3000 te Brussel, of via www.leefmilieu.brussels.*
- *Om te controleren of het onroerend goed bezwaard is door een erfdienstbaarheid voor pijpleiding voor het vervoer van gasproducten, in het kader van de wet van 12 april 1965, kunnen inlichtingen genomen worden bij Fluxys Belgium SA, Kunstenlaan 31 te 1040 Brussel.*
- *Het goed is niet gelegen in de perimeter van een zone waarnaar verwezen in het artikel 129 de wet van 040 april 2014 op de landverzekeringsovereenkomst.*
- *Om inlichtingen over het overstromingsgevaar te hebben, gelieve de kaart van overstromingsgevaar in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te kijken: http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inondation_carte.phtml*
- *De kaart van de opmerkelijke bomen is beschikbaar via www.mybrugis.irisnet.be. Bijkomende speciale regels zijn van toepassing in geval van vellen of snoeien/toppen van deze bomen.*
- *Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij op contact op te nemen met de DGHI;*
- *Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met Hydrobru;*

Bijkomende stedenbouwkundige inlichtingen bestemd voor elke houder van een zakelijk recht op een onroerend goed, aan alle personen die deze houder machtigt of een mandaat geeft, evenals elke bemiddelaar die een rol speelt bij de overdracht van een onroerend goed, in aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben.

1. Wat betreft de toelatingen, vergunningen en attesten die werden toegekend of geweigerd alsook het eventuele bestaan van verhaal dat hangend is:

| Aanvraag toelating/ Vergunning/attest | Voorwerp | Beslissing en datum |
|--|--|-----------------------------|
| Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 40364-PUNE | construire un immeuble à appartements | Afleveren op 15/05/1990. |
| Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 40452-PU | construire un immeuble à appartements | Afleveren op 14/08/1990. |
| Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 47022-PU | gebruikswijziging van bankagentschap tot praktijk voor tandinplantingen | Afleveren op 28/09/2010. |

De beschrijving van de toegelaten werken en de eventuele voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek bij de vergunnende overheid (gemeente of gewest).

Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:

| Gebouw | Profiel | Opmerking |
|--------|---------|-----------|
| Gebouw | G+9 | |

2. Wat betreft de bestemmingen en de wettelijke toepassingen van het goed in elk van de onderdelen ervan:

In aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bevat het goed de volgende bestemmingen en gebruiken, verdeeld als volgt:

| Gebouw | Lokalisatie | Bestemming | Aantal | Commentaar |
|--------|-------------|------------|--------|-------------------------------|
| Gebouw | Gelijkvloer | Woningen | 5 | |
| | Gelijkvloer | | | Multi- functionele zaal |
| | +1 -> 9 | woningen | 90 | |
| | ondergrond | Parking | | |

In aanmerking genomen van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, het aantal zelfstandige wooneenheden dat regelmatig kunnen beschouwd zijn bedraagt tot **95**.

Het onroerend goed dat te koop wordt aangeboden, is het appartement type J genoemd J7 op de zevende verdieping + kelder N°72 in de ondergrondse.

3. Wat betreft eventuele vaststelling van overtredingen:

Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld voor dit goed.

Het ontbreken van een vaststelling van overtreding laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is

4. Wat betreft verdenking van inbreuk en de administratieve-update van het goed

Er is geen achterdocht van inbreuk op het goed.

5. Wat betreft de administratieve update van het goed

Voor zover wij weten, is er geen administratieve-update van de plannen nodig.

Aanvullende opmerkingen

De beknopte beschrijving is geen officieel document. De gemeente mengt zich niet met de uitwerking en valideert deze niet, de inhoud ervan bindt de gemeente niet.

De verstrekte stedenbouwkundige inlichtingen zijn op de datum van dit schrijven geldig. Een latere wetswijziging of verstrekking van nieuwe bewijzen van gebruik kunnen tot gevolg hebben dat de verstrekte gegevens wijzigen.

Dit document houdt geen vrijstelling in van de verplichting houder te zijn van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98§1 van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO) of van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of van de door artikel 103 van hetzelfde code vereiste verkavelingsvergunning.

Elkeen kan op het gemeentehuis kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of de afgegeven stedenbouwkundige attesten of vergunningen en een afschrift krijgen van de mededeelbare elementen krachtens de Ordonnantie van 18 maart 2004 inzake toegang tot milieu-informatie en tot informatie betreffende de ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Afschriften of uittreksels van de ontwerpplannen of van de goedgekeurde plannen, van de niet-vervallen verkavelingsvergunningen, van de rooilijnplannen en van de stedenbouwkundige verordeningen kunnen bij het gemeentebestuur bekomen worden. Voor het afleveren van die documenten kunnen kosten of bewijzen van eigendom (voor plannen van de stedenbouwkundige vergunningen) aangerekend worden."

De koper zal een kopie van de stedenbouwkundige inlichtingen ontvangen.

Onteigening – Monumenten-Landschappen – Rooilijn-Niet-uitgebate sites

Volgens de documenten in het bezit van ondergetekende notaris, maakt het goed, geen voorwerp uit van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten en landschappen, noch getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn.

Bestaande toestand

Het goed wordt thans gebruikt als appartement en kelder.

Ingevolge de bovenvermelde stedenbouwkundige inlichtingen is deze bestemming regelmatig en onbetwist.

Er wordt geen enkele verbintenis genomen met betrekking tot de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn persoonlijke zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

Voormeld goed maakt geen voorwerp uit van een vergunning die in de mogelijkheid voorziet om een van de handelingen of werken, bedoeld in de toepasselijke regionale wetgevingen, te verrichten of in stand te houden.

Geen van de werken en handelingen bedoeld in artikel 98, §1, en artikel 205/1 van voornoemd Wetboek, mogen op het goed waarop de akte betrekking heeft, verricht worden, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen of de voorafgaande stedenbouwkundige verklaring niet is gedaan.

Verwaarloosd, leegstaand of onafgewerkt onroerend goed

Volgens de documenten in het bezit van ondergetekende notaris is tot op heden geen enkele kennisgeving verstuurd geweest, van de gemeentelijke administratie waarin staat dat het onroerend goed geheel of gedeeltelijk verwaarloosd, leegstaand of onafgewerkt zou zijn.

Brusselse Huisvestingscode

De instrumenteerde notaris licht de koper in over de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode welke kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting) oplegt voor de terbeschikkingstelling van een woning.

Dienaangaande is het bovenvermeld goed:

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

Recht van voorkoop

Volgens de documenten in het bezit van ondergetekende notaris, is het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop bezwaard.

Volgens de documenten in het bezit van ondergetekende notaris is het goed, met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard.

Milieu – Bodembeheer

Vergunning

Volgens de documenten in het bezit van ondergetekende notaris, maakt het goed, niet het voorwerp uit van een milieuvergunning en dat er in het verkochte goed geen activiteit wordt of werd uitgeoefend welke opgenomen is in de lijst van activiteiten welke zulke vergunning vereisen (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke regering van 4 maart 1999).

Ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems van 5 maart 2009

De ondergetekende notaris informeert de koper van de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 inzake het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, die onder andere de verkoper van een onroerend goed verplichten om voorafgaand een bodemattest van Leefmilieu Brussel aan de koper te overhandigen, alsook over de sancties vermeld in artikel 75 en 78 van de Ordonnantie voor situaties waarbij de verplichtingen vermeld in de Ordonnantie niet worden nageleefd.

De ondergetekende notaris informeert de koper omtrent de inhoud van het bodemattest afgeleverd door Leefmilieu Brussel op datum van 14 augustus 2020 met daarin alle details van de inventaris van de bodemtoestand inzake het verkochte perceel grond.

Dit attest schrijft het volgende voor: « *Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand* »

De koper zal een kopie ontvangen van het bodemattest.

Postinterventiedossier

De instrumenterende notaris heeft de aandacht getrokken op het bestaan van verplichtingen inzake de verantwoordelijkheid met betrekking tot het koninklijk arrest van 25 januari 2001 aangaande de coördinatie van de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

De instrumenteerde notaris licht de koper in over de verplichting om het volledige post-interventiedossier te bewaren, huidig of toekomstig, om het door te geven, in het geval van overdracht van het goed voor welke reden ook.

Ondervraagd door de instrumenterende notaris aangaande het bestaan van een postinterventiedossier betreffende voorschreven goed, heeft de beslagene niet geantwoord.

Elektrische installatie

Het goed, voorwerp van dezer, is een wooneenheid in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 06 oktober 2020, werd door Certinergie, vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van twaalf (12) maanden vanaf 06 oktober 2020, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. Deze controle moet opnieuw uitgevoerd worden door Certinergie. De koper is door de notaris op de hoogte gesteld van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die

niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

De koper zal een kopie ontvangen van proces-verbaal ontvangen.

Energieprestatiecertificaat

Het energieprestatiecertificaat voor gebouwen (EPB) van 09 oktober 2020, met als nummer 20201009-0000576293-01-9, en met betrekking tot het goed van deze verkoop, werd opgesteld door de heer Julien Thiry. Dit certificaat, waarvan een exemplaar hier aangehecht zal blijven, bevat:

- Energieklasse: D-
- jaarlijks gebruik primaire energie per m² [kWh EP/(m².jaar)]: 204
- CO₂-uitstoot per m² [kg CO₂/(m².an)]: 40

Volgens de documenten in het bezit van ondergetekende notaris, is er geen kennis van de aanpassingen van de energiekenmerken van het goed die de inhoud van het certificaat kunnen veranderen.

Overstromingsgebieden

Volgens het resultaat van de raadpleging van de inkaartbrenging van Leefmilieu Brussel, op datum van 05 augustus 2020, blijkt dat het verkochte goed zich **niet in een risicozone** voor overstromingen bevindt;

De koper zal een kopie ontvangen van de voornoemde kaart.

Premies en subsidies

De instrumenteerde notaris informeert de koper van het belang van het ondervragen van de bevoegde stedenbouwkundige diensten over het bestaan van eventuele premies en subsidies inzake de aankoop, de opbouw en de renovatie.

Hypothecaire toestand van het goed

...

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de dag dat de verkoop definitief is geworden.

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

a) de verkoop opschorten;
 b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
 c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.

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

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Een bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten

genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »). De automatische biedingen zullen dan telkens stijgen met het door de notaris vastgelegde minimumbod.

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

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Gevolgen van een bod

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

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

- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

Indien een door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum tweeduizend vijfhonderd euro (2.500 €).

De bieder die door de notaris wordt weerhouden en waarvan het bod wordt aanvaard door de verkoper, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak kunnen maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tweeduizend vijfhonderd euro (2.500 €), indien de verkoper nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris voorgestelde ogenblik.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° 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 verkoopvoorwaarden 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 inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borggen 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 877 BW).

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.

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 van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %). Zij bedraagt:

- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma vijfenzeventig procent (14,75%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Veertien komma dertig procent (14,30%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven

vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 25, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomstige verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van rechtswege plaats, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

Identiteit – Hypotheekwet – Ventôse wet

Op basis van de in de hypotheekwet voorgeschreven officiële stukken bevestigt de instrumenterende notaris de juistheid der naam, voornamen, geboorteplaats en -datum van de beslagene.

VERKLARING IN VERBAND MET HET RECHT OP GESCHRIFTEN

Ondergetekende notaris verklaart dat deze akte onderhevig is aan het recht op geschriften ter waarde van vijftig euro (50,00 €).

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Gedaan en verleden te Anderlecht, datum als hierboven.

Na lezing hebben wij, Notaris, ondertekend.