

**BRUSSELMANS & PARENT**  
**Notaires**

RPM Bruxelles 0782.419.321  
A Berchem–Sainte-Agathe (1082 Bruxelles), Rue des Soldats 60

**MVN**

**Verkoopsvoorwaarden**

|             |          |
|-------------|----------|
| Bur.Enr.    | BXL 3    |
| Dr.Enr.BXL3 | 50,00€   |
| Dr.Ecr.     | 50,00€   |
| Annexe      | 100,00 € |

Op zeven april tweeduizend vijftientig ga ik, Didier BRUSSELMANS, notaris te Sint-Agatha-Berchem, die mijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap "BRUSSELMANS & PARENT, geassocieerde Notarissen", met zetel te 1082 Sint-Agatha-Berchem, Soldatenstraat 60 over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [biddit.be](http://biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed,

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

**A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden**

**1. Contactgegevens van het notariskantoor**

BRUSSELMANS & PARENT, geassocieerde Notarissen  
Ondernemingsnummer 0782.419.321  
Kantoor: 1082 Sint-Agatha-Berchem, Soldatenstraat 60  
Telefoonnummer: 02/465 67 89  
e-mailadres: [mvn@not-brusselmans.be](mailto:mvn@not-brusselmans.be)

**2. Beschrijving van het goed**

**GEMEENTE SINT-AGATHA-BERCHEM – TWEDE AFDELING**

In een appartementsgebouw genaamd "Residentie CAP FERRAT", gelegen Josse Goffinlaan 77, gekadastraerd volgens titel en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 95/K/5/P0000 voor een oppervlakte van 4 aren 15 centiaren :

**Het appartement type B gelegen op de derde verdieping links (Josse Goffinlaan 77 - bus 9), omvattend volgens titel :**

**a) In privatieve en exclusieve eigendom :**

Een inkomhal met kleedkamer en kast, een living, een w.c., een badkamer, een slaapkamer, een terras met kast en een keuken; evenals **kelder nummer 3** in de ondergrondse verdieping,

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

twee en zeventig/duizendsten (72/1.000sten) van de gemeenschappelijke delen. Zoals dit goed beschreven staat in de basisakte opgemaakt door notaris Jacques Moyersoën, destijds te Brussel op 23 april 1963, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel op 08 mei daarna, boek 5475 nummer 12.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: achthonderdtweënvijftig (852) euro.

Hierna onveranderlijk "**het goed**" genoemd.

**ROERENDE GOEDEREN**

Er zijn geen roerende goederen inbegrepen in deze verkoop.

Indien zich het voorgeschreven goed meubels bevinden die de eigenaar niet heeft

weggenomen vóór de toewijzing zal de koper er zijn eigen zaak van moeten maken, en zal hij desgevallend op eigen kosten moeten instaan voor de verwijdering ervan.

Zijn wel inbegrepen in onderhavige verkoop en worden geleverd in de staat waarin zij zich thans bevinden:

Alle onroerende goederen door incorporatie en bestemming in de meest ruime zin van het woord (waaronder inbouwtoestellen in de ruimste zin van het woord).

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**

(...)

### **3. Instelprijs**

De instelprijs voor het goed is bepaald op **honderdvijfentwintigduizend euro** (€ 125.000,00).

### **4. Minimumbod**

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

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **16 juni 2025** om 13 uur. De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **24 juni 2025** 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 verkoopsvoorwaarden.

### **6. 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 **27 juni 2025 om 10 uur**.

### **7. Bezoeken**

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

- zaterdag 7, 14, 21 juni van 10 uur tot 12 uur
- dinsdag 3, 10 en 17 juni van 14 uur tot 16 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.

### **8. Eigendomsoverdracht**

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

### **9. 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.

#### **10. 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 verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

#### **11. Staat van het goed – Gebreken**

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

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

#### **12. 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.

#### **13. Gemeenheden**

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

#### **14. Erfdienstbaarheden**

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende 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.

De verkoper verklaart **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

#### **15. 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.

#### **16. 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.

##### **Tienjarige aansprakelijkheid architect**

De kopers(s) treedt (treden) van rechtswege zuiver en eenvoudig in alle rechten van de huidige eigenaar(s) in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 oud Burgerlijk Wetboek).

De koper(s) is (zijn) evenwel gehouden tot alle daaruit voortvloeiende opeisbare lasten en kosten, in de mate dat de betaling daarvan geëist wordt te rekenen vanaf het definitief worden van de koop; dit alles ter ontlasting van de huidige eigenaars. De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan hierboven sprake niet van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd. De partijen erkennen te zijn ingelicht door ondergetekende notaris dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk Besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

#### **17. Mede Eigendom**

##### **Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde**

De horizontale eigendomsverdeling van dit appartementsgebouw, waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt, wordt beheerst door de statuten van mede-eigendom, bevattende - de basisakte met verdeling in privatieve kavels en het reglement van mede-eigendom, blijkens akte opgesteld door notaris Jacques Moyersoën, destijds te Brussel op 23 april 1963, overgeschreven op het vierde hypotheekkantoor te Brussel op 08 mei daarna, boek 5475 nummer 12.

De basisakte, het reglement van mede-eigendom en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenstelbaar aan de overnemer. Deze documenten worden ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers. De koper wordt geacht af te zien van alle rechtsmiddelen tegenover de overdrager omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien. Aan de kandidaat-kopers worden voormelde basisakte, reglement van mede-eigendom alsook het geheel van documenten en inlichtingen vermeld in artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek overhandigd. Door zijn aankoop wordt de overnemer in de plaats van de overdrager gesteld in alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het goed. Alle akten houdende overdracht of verklaring van rechten in verband met voormeld goed, hierin begrepen huurovereenkomsten, dienen uitdrukkelijk de vermelding te bevatten dat de nieuwe rechthebbenden kennis hebben van voormelde statuten van mede-eigendom en het reglement van interne orde, en dat ze er zich toe verbinden de hieruit voortvloeiende regels, evenals het van kracht zijnde huishoudelijk reglement na te leven.

### **Informatieverplichting**

De overdrager verklaart dat voor het gebouw of de groep van gebouwen waarvan het verkochte goed deel uitmaakt, tot syndicus werd aangesteld en dat diens mandaat niet vervallen is de Besloten Vennootschap Immobilière HANS te 1082 Brussel, Josse Goffinlaan 25.

Overeenkomstig artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek, heeft de minuuthoudende notaris, bij mail van 12 september 2024, de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalbreng en van de erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

Aan de kandidaat-kopers wordt het antwoord van de syndicus bij mail de dato 4 december 2024 ter beschikking gesteld. Dit antwoord wordt niet integraal overgenomen in onderhavig proces-verbaal.

### **KOSTEN EN SCHULDEN JEGENS DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

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

#### **a) Gewone gemeenschappelijke lasten**

De gewone lasten zullen worden gedragen door de overnemer vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, naar verhouding van de lopende periode, 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.

#### **b) Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalbreng**

✓ De overnemer 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 verzocht heeft;

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 overige buitengewone lasten die niet uitdrukkelijk omschreven zijn in artikel 3.94, § 2, 1°, 2°, 3° en 4° van het Burgerlijk Wetboek, zullen door de overdrager gedragen worden.

#### **c) Reservekapitaal**

De comparanten verklaren te weten dat, overeenkomstig artikel 3.94 § 5, 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het reservekapitaal / de reservekapitalen van de vereniging van mede-eigenaars wordt beschouwd als bijzaak van de privaatieve kavel, en onafscheidelijk daarmee wordt overgedragen aan de overnemer, zodat de 10 overdrager daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de overnemer.

### **18. Stedenbouw – beheer vervuilde gronden – voorkepriht**

#### **1. Stedenbouw**

##### **1. Algemene informatie**

De koper verklaart te zijn geïnformeerd over de mogelijkheid om persoonlijk en voorafgaandelijk aan deze verkoop, alle inlichtingen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed in te winnen.

De notaris heeft, voorafgaandelijk aan deze verkoop, de aandacht van de koper uitdrukkelijk gevestigd, wat deze erkent, op het belang en de noodzaak dat hij, persoonlijk, naast de stedenbouwkundige opzoekingen die de notaris overeenkomstig de gewestelijke wetgeving uitoefent, de conformiteit van het verkochte goed met de door de bevoegde instanties afgeleverde vergunningen en de wettigheid van de werken die aan het goed werden uitgevoerd sinds het bouwen van het goed, verifieert, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed gelegen is. Aan deze dienst heeft de koper alle vergunningen die werden uitgereikt sinds de bouw van het goed tot op heden kunnen opvragen, om na te gaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in deze stedenbouwkundige vergunningen.

## **2. Voorafgaande informatie - Brief van de gemeente**

a) Zoals voorzien in artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening heeft de instrumenterende notaris aan de Gemeente Sint-Agatha-Berchem, gevraagd de stedenbouwkundige inlichtingen te verstrekken betreffende het verkochte goed.

In haar antwoord de dato **17 oktober 2024** heeft Gemeente Sint-Agatha-Berchem verklaard wat letterlijk volgt:

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

### **1°) Wat de bestemming betreft: Het goed bevindt zich:**

- *Op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 3 mei 2001, in gebied(en) typische woongebieden ;*
- *Niet in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan;*
- *Niet in de perimeter van verkavelingsvergunning. De gebieden en de letterlijke voorschriften van het GBP en het RPA kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>. De perimeter van de BBP's en de VV's kan men raadplegen op de website [www.brugis.be](http://www.brugis.be) de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente.*

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

- *De voorschriften van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO),*
- *De voorschriften van het voormelde GBP; (1) Het toelaatbaar saldo van kantooroppervlakten en activiteiten voor vervaardiging van immateriële goederen (KaTKO) kan geraadpleegd worden op het volgende webadres: <http://www.casba.irisnet.be/PRAS/ListeMaille.htm>;*
- *De voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), goedgekeurd bij regeringsbesluit van 21 november 2006; De voorschriften van het GBP en de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen kan men raadplegen op de website van de gewestelijke dienst stedenbouw: <http://stedenbouw.brussels>. De perimeter van de BBP's, de VV's en de GemSV's kan men raadplegen op de website [www.bruois.be](http://www.bruois.be), de inhoud ervan kan opgevraagd worden bij de dienst stedenbouw van de gemeente. \*Sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP) op 29.06.2001, worden alle voorschriften van voorafgaande BBP, niet conform met het GBP impliciet ingetrokken.*

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

- *Het gemeentebestuur heeft niet er heden weet van dat het goed in kwestie opgenomen is op een onteigeningsplan*

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

• Het gemeentebestuur heeft niet er heden weet van dat het goed in kwestie zich bevindt in een voorkoopperimeter

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

• Het goed is niet beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven. Bij wijze van overgangsmaatregel worden de gebouwen waarvoor een bouwvergunning afgegeven werd of die gebouwd werden vóór 1 januari 1932, beschouwd als ingeschreven in de inventaris van het onroerend erfgoed van het Gewest (artikel 333 van het BWRO). Informatie over de eventuele "toelatingen inzake erfgoed" kan verkregen worden bij de Directie Monumenten en Landschappen van het Gewest.

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

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

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

• Voor de weg waaraan het goed zich bevindt, is een rooilijnplan goedgekeurd bij koninklijk besluit van 03/11/1913;

**8°) Andere inlichtingen:**

• Het goed is niet opgenomen in een wijkcontract;  
• Het goed is niet opgenomen in een stadsvernieuwingscontract;  
• Het goed bevindt zich niet in een ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie (RVOHR);

• Het goed bevindt zich niet in de perimeter van de Zone voor Stedelijke Herwaardering;

• Het goed bevindt zich niet in de nabijheid van een gebied bedoeld door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud (natuurreservaat, bosreservaat of Natura 2000-gebied);

• Om te weten te komen onder welke categorie het goed ingedeeld is in de inventaris van de bodemtoestand op grond van artikel 3, 15° van de ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems, kan men terecht bij het BIM, Site Tour & Taxis, Havenlaan 86c/3000 in 1000 Brussel of op diens website: [www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be);

• Om na te gaan of het goed bezwaard is met een erfdienstbaarheid voor leidingen voor het vervoer van gasachtige producten op grond van de wet van 12 april 1965, kan men terecht bij Fluxys Belgium nv, Kunstlaan 31 in 1040 Brussel;

• Voor eventuele vragen over overstromingsgebieden verzoeken wij u contact op te nemen met Leefmilieu Brussel (BIM);

Voor eventuele vragen over de veiligheid, bewoonbaarheid en uitrusting van woningen verzoeken wij u contact op te nemen met de DGHI;

• Voor eventuele vragen over de riolering verzoeken wij u contact op te nemen met VIVAQUA;

• Overstromingskaarten voor het Brussels Gewest kunnen worden geraadpleegd op het volgende webadres : <https://leefmilieu.brussels/themas/water/water-brussel/regenwateren-overstromingen,overstromingskaarten-voor-het-brussels?qa=2.82468561.63553752.1622990185-431215208.1622990185>. Deze kaarten hebben echter geen enkele reglementaire waarde en hebben slechts een indicatieve draagwijdte;

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

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

- Toelating / stedenbouwkundige vergunning / milieuvergunning / attest:  
**Stedenbouw**

| <i>Dossier<br/>Nr</i> | <i>Ontwerp</i>              | <i>Beslissing</i> | <i>Datum</i> | <i>Vergunnende<br/>overheid</i> | <i>Beperkte<br/>duur</i> | <i>Verlenging</i> |
|-----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------|
| AB<br>2401            | MAISON<br>(Goffin<br>77/83) | Afleveren         | 18/02/1963   |                                 |                          |                   |

**2°) Wat betreft:**

- De wettelijke stedenbouwkundige bestemming van het goed;

| <i>Geb<br/>ouw</i>     | <i>Lokali<br/>satie</i>     | <i>Beste<br/>mming</i>              | <i>Aa<br/>ntal</i> | <i>Comme<br/>ntaar</i>                                                                                         |
|------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Appartementsge<br>bouw | Kelder                      | Woningen<br>(aanpalende<br>lokalen) |                    |                                                                                                                |
|                        | Kelder                      | Woningen                            | 6                  | Studio                                                                                                         |
|                        | Gelijkvloers                | Woningen                            | 6                  | 1x2 slaapkamers<br>simplex<br>appartement<br>+5 x1<br>slaapkamer<br>simplex<br>appartement                     |
|                        | 1 <sup>ste</sup> verdieping | Woningen                            | 6                  | 2x2 slaapkamers<br>simplex<br>appartement<br>+ 5 x1<br>slaapkamer<br>simplex<br>appartement<br>+ 1 studio      |
|                        | 2 <sup>de</sup> verdieping  | Woningen                            | 8                  | 2x2 slaapkamers<br>simplex<br>appartement<br>+ 5 x1<br>slaapkamer<br>simplex<br>appartement<br>+ 1 studio      |
|                        | 3 <sup>de</sup> verdieping  | Woningen                            | 8                  | 2X 2<br>slaapkamers<br>simplex<br>appartement<br>+ 5 X 1<br>slaapkamer<br>simplex<br>appartement<br>+ 1 studio |



|  |                            |          |   |                                                                                                    |
|--|----------------------------|----------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 4 <sup>de</sup> verdieping | Woningen | 8 | 2 X 2 slaapkamers<br>simplex appartement<br>+ 5 X 1slaapkamer<br>simplex appartement<br>+ 1 studio |
|--|----------------------------|----------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

- Als het gaat om een gebouw, het aantal woningen: **44**

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

- 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.

**Bijkomende opmerkingen:**

Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:

| Gebouw             | Profiel   | Opmerking |
|--------------------|-----------|-----------|
| Appartementsgebouw | G + 4 + K |           |

Appartementsgebouw

5 niveaus (gelijkvloers inbegrepen) + K

Plat dak Garages aan de achterzijde van het perceel (kelder niveau)

Gevelbreedte: 36m00

Bouwdiepte: 15m00"

De koper erkent voor het verlijden van onderhavige akte, een afschrift van deze antwoorden en een toelichting van deze inlichtingen te hebben ontvangen.

**2. Onteigening**

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, het goed niet het voorwerp uitmaakt van onteigenings- of beschermingsmaatregelen genomen overeenkomstig de wetgeving op monumenten, niet getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

**3. Bestaande toestand**

De verkoper verzekert de koper ervan dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken in het goed overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften zijn geschied **met uitzondering van het sluiten van het terras**. De verkoper heeft de oorspronkelijke slaapkamer in twee ruimtes verdeeld.

Behoudens het bovenstaande, verklaart hij niet te weten dat het goed bezwaard zou zijn met enige onregelmatige handelingen of werken uit hoofde van derden.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als **appartement**. Hij verklaart dat, bij zijn weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning of attest, waaruit zou blijken dat een stedenbouwkundige vergunning kan bekomen worden en dat er geen andere vergunning

bestaat omtrent de mogelijkheid om op het bedoelde goed enig van de handelingen of werken, bedoeld in artikel 98 §1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening te verrichten zolang geen stedenbouwkundige vergunning is bekomen.

#### **4. Verlaten – onbewoond of onafgewerkt gebouw**

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

#### **5. Beheer van vervuilde gronden**

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de bepalingen van de Ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigende bodems welke onder andere aan de verkoper van een onroerend goed de verplichting oplegt een bodemattest afgeleverd door het Leefmilieu (hierna BIM) voor de verkoop aan de koper te overhandigen en dat, wanneer uit het attest blijkt dat het betrokken perceel mogelijk is vervuild, een verkennend bodemonderzoek uit te voeren of een uitdrukkelijke vrijstelling hiervan te bekomen, en in het geval van vervuiling, een behandeling van de vervuiling uit te voeren.

De koper erkent geïnformeerd te zijn omtrent de inhoud van het bodemattest afgeleverd door het Leefmilieu gedagtekend op **13 september 2024**, hetwelk de gedetailleerde informatiegegevens bevat van de inventaris van de bodemtoestand voor het perceel waarop het gebouw is opgericht waarin het verkochte privaatief deel zich bevindt, en dat als volgt luidt:

***“ Het perceel is momenteel niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand”***

De verkoper verklaart dat hij over geen aanvullende informatie beschikt die de inhoud van het bodemattest zou kunnen wijzigen en stelt vast, na kennis te hebben genomen van de lijst van de risicoactiviteiten in de zin van de Ordonnantie, dat geen enkele van deze risicoactiviteiten werd of wordt uitgeoefend op het perceel voorwerp van huidige overeenkomst.

Voor zover voorafgaande verklaringen door de verkopers te goeder trouw werden afgelegd, neemt de uiteindelijke koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging, alsook zowel de schade als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaren de kopers dat de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring zullen gehouden zijn.

De koper verklaart er voorafgaand aan de ondertekening van de toewijzingsakte een afschrift van te hebben ontvangen, er kennis van te hebben genomen.

#### **6. Voorkooprechten**

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is.

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat het goed zou gelegen zijn binnen de grenzen van een aan het voorkooprecht onderhevige perimeter, overeenkomstig de ordonnantie van 19 maart 2009.

Na raadpleging van de website [brugis.irisnet.be](http://brugis.irisnet.be), informeert de instrumenterende notaris de partijen dat het goed niet gelegen is in een zone van voorkooprecht.

#### **19. Postinterventiedossier**

Het postinterventiedossier is een dossier dat de voor de veiligheid en voor de gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee rekening moet worden gehouden bij

eventuele latere werkzaamheden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk. De eigenaar is verplicht tot bewaring van dit dossier, waarvan de overhandiging moet worden vermeld in de overdrachtsakte. Dit dossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar er een coördinatie moet georganiseerd worden en voor werken die betrekking hebben op de structuur of essentiële elementen van de woning.

In de mate dat dit kon worden nagegaan blijkt dat er aan het onroerend goed, voorwerp van deze verkoop, sinds 01 mei 2001 **geen werken** zijn uitgevoerd, die betrekking hebben op de structuur of op de essentiële elementen van het bouwwerk, zodat er geen postinterventiedossier moet voorgelegd worden.

## **20. Elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276*bis* van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981.

Bij proces-verbaal van 23 oktober 2024 werd door de vzw ACA vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben. Bij het verlijden van de authentieke akte, zal de verkoper aan de koper het origineel exemplaar van het proces-verbaal overhandigen.

De koper erkent op de hoogte te zijn van het feit dat hij de verplichting heeft deze installatie in overeenstemming te brengen met voormeld reglement en een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement te laten uitvoeren binnen een termijn van **12 maanden** vanaf het verlijden van de controle. De koper verklaart ingelicht te zijn geweest omtrent zijn verplichting de Algemene Directie van Energie, afdeling Infrastructuur (North Gate III, Koning Albert-II laan 16, 1000 Brussel) schriftelijk op de hoogte van stellen van zijn identiteit en de datum van ondertekening van de authentieke akte.

De uiteindelijke koper zal het origineel van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen bij de volledige betaling van de prijs, lasten en kosten.

## **21. Energieprestatiecertificaat**

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen met certificaatnummer 20241030-0000694639-01-8 werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van deze verkoop, door de energiedeskundige Mevrouw VANDENBOSCH Alizée, uit Immo Visit.com op 30 oktober 2024 (geldig tot 30 oktober 2034).

Het EPB-certificaat vermeldt:

- de energieklass: **F**;
- het jaarlijks primair energieverbruik per m<sup>2</sup> (kWh PE/(m<sup>2</sup>.jaar)): **279** ;
- de CO<sup>2</sup>-uitstoot per m<sup>2</sup> (kg CO<sup>2</sup>/(m<sup>2</sup>.jaar)): **53**.

Er zal aan de koper(s) een kopie van zelfde energieprestatiecertificaat overhandigd worden bij de definitieve toewijs.

Er wordt vermeld dat dit energieprestatiecertificaat een geldigheidsduur heeft van tien jaar, aanvangend op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat en dat dit een louter informatief document is, dat aan de koper(s) geen verplichtingen oplegt om de energieprestatie van de woning te verbeteren overeenkomstig de in zelfde energieprestatiecertificaat gesuggereerde maatregelen. De koper(s) zal (zullen) in geen geval aanspraak kunnen maken op enige prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van derden ingevolge de informatie, opgenomen in het energieprestatie-certificaat.

De uiteindelijke koper zal het origineel van het certificaat uit handen van de

verkoper ontvangen bij de volledige betaling van de prijs, lasten en kosten.

## **22. Hypothecaire toestand**

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

## **23. 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.

## **24. 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.

## **25. 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.

---

### ***Algemene verkoopsvoorwaarden***

---

#### **Toepassingsgebied**

#### ***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, elke bidder, 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 bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### ***Biedingen***

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

***Biedsystemen***

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

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.

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

#### ***Gevolgen van een bod***

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

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

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

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

#### ***Het sluiten van de biedingen***

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt

op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

#### ***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:



- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

### ***Instelprijs en premie***

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 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° 1251-2° van het (oud) Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### ***Uitdrijving***

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

hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

#### ***Toewijzing aan een medeveiler***

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

#### ***Sterkmaking***

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

#### ***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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notaris kantoor worden betaald.

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 2 877 oud 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)***

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:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro

(€ 175.000,00);

- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Veertien komma vijftentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijftachtig 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 (12,5% 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-medeveriler, 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 medeveriler, 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 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 herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

- 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 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, 1e 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.

### ***A. 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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de



verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be 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.