

Recht op geschrift	Federaal	50 €
Registratie akte		50 €
Overschrijving	Nee	

**EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR
FYSIEKE OPENBARE VERKOPEN**

D: [...]

rep : [...]

Op TWEEËNTWINTIG JULI TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG ga ik, Meester Sabine VAN DE MOSSELAER, notaris met standplaats te Anderlecht (eerste kanton [...])

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Sabine VAN de MOSSELAER

Barastraat 45

1070 Anderlecht

Email: not@notamos.be

Tel : 02/521.92.30

Beschrijving van het goed

GEMEENTE ANDERLECHT — VIJFDE AFDELING – 21305

In een gebouw, op en met grond, genaamd **Residentie « KUBORN »**, gelegen te Anderlecht, tussen de **Dokter Kubornstraat nummer 31, de Goederenstraat nummer 9 en de Tweestationsstraat nummers 81-87**, gekadastraerd volgens titel sectie C nummers 319/S/2, 319/Y/3, 319/T/3, 319/K2, 319/F/3 et 319/A/4, en volgens recent uittreksel van het kadaster **C nummer 319E4P0000**, voor een oppervlakte van zevenendertig are achteenvijftig centiare (37a 58ca):

1. Het APPARTEMENT "C.04.04", gelegen op de vierde verdieping van het gebouw C en omvattende volgens statuten:

- *in privatieve en exclusieve eigendom*: inkomhal, woonkamer, keuken, washok, WC, badkamer en een kamer.

- *in privaatief en exclusief genot*: de fietsstaanplaats **V126**;

- *in onverdeelde en gedwongen mede-eigendom*: 54/10.000 (vierenvijftig/tienduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Perceelsidentificatienummer: **C 0319E4P0197** ("C.04.04")

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 1.078 €

2. De KELDER "C-8" gelegen op de tweede ondergrondse verdieping van het gebouw A, en omvattende volgens statuten:

- *in privatieve en exclusieve eigendom*: de eigenlijke kelder met deur ;

- *in onverdeelde en gedwongen mede-eigendom*: 1/10.000 (één/tienduizendste) in de gemene delen, waaronder de grond.

Perceelsidentificatienummer: **C 0319E4P0066** ("C-8")

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 0 €

3. De AUTOSTAANPLAATS "P-16" gelegen op de eerste ondergrondse verdieping van de gebouwen A-B-C en D, en omvattende volgens statuten:

- in privatieve en exclusieve eigendom: de eigenlijke autostaanplaats;
- in onverdeelde en gedwongen mede-eigendom: 8/10.000 (acht/tienduizendsten) in de gemene delen, waaronder de grond.

Perceelsidentificatienummer: C 0319E4P0258 ("P-16")

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 89 €

Statuten

Zoals de privatieve en gemeenschappelijke delen beschreven staan in de statuten met de daaraan gehechte plannen, verleden voor Meester Raes Isabelle, notaris met standplaats te Sint-Jans-Molenbeek, en Meester Hatert Catherine, notaris met standplaats te Sint-Joost-Ten-Node, op **29 juni 2017**, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brussel op 17 juli daarna, onder referte "49-T-17/07/2017-10586", en gewijzigd ingevolge akte verleden voor dezelfde notarissen op **28 maart 2018**, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor van Brussel op 11 april daarna onder referte "49-T-11/04/2018-04531", en allen vervangen door de statuten verleden voor notaris Régis Dechamps op **9 juni 2026**, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Brussel 2 op 11 juni daarna onder referte "49-T-11/06/2026-07284".

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

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

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

[...].

Hypothecaire toestand – pandregister

[...]

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderdduizend euro (100.000 €)**.

Plaats, dag en uur van de zitting

De zitting ligt vast op **dinsdag 22 september 2026 om 14.00 uur en zal plaatsvinden te 1000 Brussel, Bergstraat, 30-34 (Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat, zaal Hergé)**.

Hoger bod

Er is geen recht tot hoger bod. De toewijs geschiedt in één enkele zitting.

Opschortende voorwaarde financiering

De toewijs gebeurt niet onder de opschortende voorwaarde voor het bekomen van een financiering.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden

- **Zaterdag 5, 12 en 19 september 2026 telkens van 10u30 tot 12u30,**
- **Maandag 7, 14 en 21 september 2026 telkens van 12u00 tot 14u00.**

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

Kosten te wijten aan tegenwerking van de eigenaar of de bewoner(s) zullen rechtstreeks verhaalbaar zijn op de eigenaar.

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

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

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

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

Publiciteit

De verkoop zal worden aangekondigd door middel van affiches en op de websites Citydev, Immoweb, NVN en Notariële Verkopen, afhankelijk van hun publicatiedata.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper heeft verklaard aan ondergetekende notaris dat het goed door hem persoonlijk wordt betrokken en bewoond.

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.

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

De koper kan geen schuldvergelijking invoeren tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed met **geen enkel conventioneel** voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de eventuele huurder(s) of gebruiker(s), met uitzondering van hetgeen hierna vermeld wordt onder “bijzondere voorwaarden”.

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

Uit opzoeking op de site BruGIS blijkt dat het hierboven beschreven goed **niet** gelegen is binnen de grenzen van een aan het voorkooprecht onderhevige perimeter zoals vermeld in het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening.

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

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

Staat van het goed – Gebreken

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

Rommel/inboedel

De koper wordt er door de verkoop houdende notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel, de rommel of andere roerende goederen niet inbegrepen zijn in de verkoop en dat het pand principieel leeg moet zijn.

Indien het bij deze verkochte goed niet (volledig) leeg zou zijn bij de ingentreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel, rommel en roerende goederen op initiatief en op kosten van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verzoeker of de notaris enige vrijwaring verlenen.

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 – bijzondere voorwaarden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden met uitzondering van deze die eventueel vermeld worden in de statuten van mede-eigendom en (wijzigende) basisakte(n), en in de eigendomstitel hierna letterlijk overgenomen:

“ARTIKEL 27 — Bijzondere verkoopvoorwaarden te vervullen door de koper

De koper verbindt zich ertoe de "toegangs- en bewoningsvoorwaarden", opgelegd aan de GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST (commerciële benaming Citydev.brussels) in hoofdstuk I (Algemene bepalingen) en hoofdstuk III, IV en V van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 (B.S. 24 oktober 2013), na te leven en/of te doen naleven door zijn kopers of huurders. Deze toegangsvoorwaarden zijn hieronder integraal weergegeven.

De geconventioneerde woningen van de projecten waarvoor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via Citydev.brussels subsidies toekent, worden verkocht tegen een prijs die lager ligt dan de kostprijs omdat deze kostprijs hoger ligt dan de maximale marktprijs in de betrokken wijk. Daarom geniet het vastgoedproject waarop deze overeenkomst betrekking heeft een

subsidie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van de stadsvernieuwingsopdracht toegekend aan de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door de ordonnantie van 20 mei 1999. Artikel 5 van deze ordonnantie bepaalt immers het volgende: "Binnen de perken van haar financiële mogelijkheden richt de GOMB inzake stadsvernieuwing woningen en gebouwen op met een ambachtelijke, commerciële, gemeenschappelijke of dienstverlenende functie die noodzakelijk is binnen een complex van woningen. Deze onroerende goederen moeten worden gebouwd in gebieden waar een tekort aan woningbouw vastgesteld wordt en die gekenmerkt zijn, hetzij door een sterk verval van het gebouwenpatrimonium, hetzij door de aanwezigheid van onbebouwde gronden die herverkaveld moeten worden of bouwrijp moeten worden gemaakt." De koper moet aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een bedrag terugbetalen dat gelijk is aan de totale subsidie die is toegekend aan de betrokken woning, vermeerderd met de wettelijke intresten, berekend vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte van het middelgrote goed, indien hij vóór het verstrijken van de termijn van 20 jaar de woning verkoopt zonder aan de voorwaarden te voldoen van artikelen 12 en 13 of artikel 16 en 17, al naargelang het geval, van het Besluit van de Regering van 26 september 2013.

De koper-bewoner die vóór het verstrijken van de termijn van 20 jaar :

- zich niet houdt aan de verplichting om zijn wettelijke woonplaats te vestigen in de woning en ze geheel en uitsluitend als hoofdverblijfplaats te bewonen,
- de woning te huur stelt zonder naleving van artikelen 11 en 18,
- een parkeerplaats verhuurt zonder naleving van de voorwaarden van artikel 7,
- of een parkeerplaats verkoopt zonder de GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ VOOR BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST kans te geven haar voorkeepsrecht uit te oefenen of boven de toegelaten prijs, moet bij wijze van forfaitaire vergoeding aan het Gewest het aandeel van de subsidie dat is toegewezen aan de desbetreffende woning of parkeerplaats terugbetalen, vermeerderd met de wettelijke intresten, berekend vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte van het middelgrote goed tot het moment waarop de niet-naleving van de voorwaarden is vastgesteld. De terugbetaling is omgekeerd evenredig met het aantal volledige jaren waarin de voorwaarden wel in acht werden genomen.

« Hoofdstuk I. - Algemene bepalingen

Definities

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit wordt verstaan onder :

1. GOMB : de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
2. Regering : de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.
3. Minister : de minister bevoegd voor stadsvernieuwing.
4. Ordonnantie : de ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
5. Raad van bestuur : de raad van bestuur van de GOMB
6. Samenwonende : in de zin van dit besluit, iedere persoon die zonder gehuwd te zijn wettelijk of feitelijk samenwoont met een of meerdere personen, met uitzondering van de kinderen die deze persoon ten laste heeft, die vermeld worden op hetzelfde attest van gezinssamenstelling uitgereikt door het gemeentebestuur van zijn verblijfplaats.
7. Middelgrote woning : woning die wordt verhuurd, vervreemd of verkocht aan een gezin waarvan het totale inkomen niet meer bedraagt dan een welbepaald bedrag dat door de Regering wordt vastgesteld

Deze woning wordt geproduceerd met de subsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in uitvoering van de opdrachten opgelegd in artikel 5 van de ordonnantie. Deze woningen

worden geproduceerd door de GOMB of door derden waarmee zij een contract aangaat, overeenkomstig de ordonnantie van 20 mei 1999, in het kader van het sociaal huisvestingsbeleid zoals gedefinieerd in artikel 3bis van de ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode.

8. Verkoopprijs : de verkoopprijs exclusief btw, exclusief eventuele registratierechten en exclusief aktekosten. In geval van erfpacht of opstal is de grondwaarde niet begrepen in de verkoopprijs.

9. Bewoonbare oppervlakte :

-voor de delen van de woning met een horizontaal plafond wordt de bewoonbare oppervlakte berekend tussen het buitenvlak van de gevelmuren en de as van de mandelige muren, met inbegrip van de mandelige muren tussen de gemeenschappelijke en de privatieve delen, technische kokers en schachten;

- voor de delen van de woning onder een schuin plafond bestaat de in aanmerking genomen oppervlakte uit het deel waar de hoogte tussen de afgewerkte vloer en de binnenbekleding van het dak groter is dan 1,20 m voor daken met een helling van minimaal 45 ° of groter dan 1,50 m voor daken met een helling van minder dan 45°.

10. Grondweerslag : de verhouding tussen de grondwaarde en het aantal m bovengrondse constructies.

11. Referentiejaar :

- het op twee na laatste jaar voorafgaand aan de datum van ondertekening van de verkoopovereenkomst of de woonovereenkomst, wanneer de ondertekening plaatsvindt tijdens de eerste zes maanden van het burgerlijk jaar;

- het voorlaatste jaar voorafgaand aan de datum van ondertekening van de verkoopovereenkomst of de woonovereenkomst, wanneer de ondertekening plaatsvindt tijdens de laatste zes maanden van het burgerlijk jaar.

12. Commercialisering : de commercialisering van een woonproject van de GOMB of een fase van een project begint op de eerste verkoopdag die gewijd is aan het project of een fase ervan, dit wil zeggen de eerste dag waarop de kandidaat-kopers worden uitgenodigd om een koopverbintenis voor een woning van het project of van een fase van een project te ondertekenen.

13. Aktekosten voor de berekening van de toegelaten wederverkoopprijs of woonvergoeding worden de kosten in aanmerking genomen van de aankoopakte, de basisakte en de eventuele verdelings- of verkavelingsakte, met uitzondering van de kosten voor akten van hypothecaire aard.

14. Financieel plan : instrument met de ontvangsten en uitgaven van een project, op basis van vaste en variabele gegevens, met als doel te bepalen welke subsidie er vereist is voor de realisatie van de middelgrote woningen van het project. In het financieel plan zijn ook de ontvangsten en uitgaven opgenomen met betrekking tot de parkeerplaatsen die worden toegewezen aan die woningen.

15. Persoon met een handicap : een persoon wiens handicap erkend is door een federale, gewestelijke of gemeenschapsoverheid.

16. Openbaar vastgoedbeheerder : een gemeente, OCMW, autonome gemeentelijke regie, de Grondregie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, een openbare vastgoedmaatschappij, het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

HOOFDSTUK III. - Toegangs- en bewoningsvoorwaarden

Algemene principes

Art. 5. De middelgrote woningen zijn met voorrang bestemd voor kopers die voldoen aan de voorwaarden van artikel 8.

Gedurende een periode van minimaal twaalf maanden vanaf de eerste dag van de commercialisering kunnen ze slechts aan kopers-bewoners worden verkocht.

Art. 6. Behalve in het geval bedoeld in artikel 8, § 5, kan een koper-bewoner slechts eenmaal een middelgrote woning kopen.

Art. 7. De overdracht van de parkeerplaatsen die zijn toegewezen aan de middelgrote woningen is gebonden aan dezelfde voorwaarden als de overdracht van de betrokken woningen, ook wat betreft het voorkeprijs van de GOMB en de bepaling van de wederverkoopprijs. Indien de koper zijn parkeerplaats verhuurt aan een derde, mag de huurprijs niet hoger zijn dan één twaalfde van een jaarlijkse brutohuuropbrengst die overeenstemt met 4 % van de oorspronkelijke verkoopprijs van de parkeerplaats inclusief aktekosten, btw en registratierechten. Dit bedrag is gekoppeld aan de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de maand waarin de koper het genot van het goed heeft gekregen.

Voorwaarden voor kopers-bewoners

Art. 8. 1. Een middelgrote woning kan alleen worden aangekocht door personen die :

- 1) minstens 18 jaar oud zijn op de datum van aankoop;*
- 2) op de datum van aankoop geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn, alleen of samen met hun echtgenoot/echtgenote of samenwonenden, van onroerende goederen in België die hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning;*
- 3) op het moment van de aankoop in België onderworpen zijn aan de personenbelasting.*
- 4) tijdens het referentiejaar, alleen of samen met hun echtgenoot/echtgenote of samenwonenden, geen gezamenlijk belastbaar inkomen hebben genoten dat hoger ligt dan 58.965,87 euro, vermeerderd met euro voor de eerste persoon ten laste en met 2.752,08 euro voor iedere bijkomende persoon ten laste;*
- 5) zich ertoe verbinden de woning niet te verkopen gedurende een periode van 20 jaar vanaf de datum van ingetreding, tenzij voldaan is aan de in artikelen 12 en 13 beschreven gevallen en voorwaarden, en zich ertoe verbinden de woning gedurende deze periode ononderbroken zelf en uitsluitend als hoofdverblijfplaats te bewonen, en er hun wettelijke woonplaats te vestigen.*
- 6) kopen in volle eigendom, erfpacht of opstal.*

§2. Voor de bepaling van het inkomen waarvan sprake in § 1, 4°, hierboven wordt slechts rekening gehouden met de helft van het gezamenlijk belastbaar inkomen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende die het laagste gezamenlijk belastbaar inkomen heeft.

Deze regel wordt ook toegepast indien er meerdere samenwonenden zijn.

Er wordt geen rekening gehouden met het inkomen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende indien redelijkerwijs een grondige wijziging van de gezinssituatie te verwachten is of zich al heeft voorgedaan, overeenkomstig 4 hieronder.

De bedragen waarvan sprake in § 1, 4°, zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijs dat wordt gepubliceerd voor de maand december 2012. Ze worden jaarlijks aangepast in de maand januari op basis van het indexcijfer van de consumptieprijs van de maand december voorafgaand aan de aanpassing.

§3. De GOMB houdt een chronologisch register bij van de kandidaat-kopers die voldoen aan de voorwaarden van de eerste paragraaf.

Bij de commercialisering van een project wordt prioriteit gegeven overeenkomstig de volgorde van inschrijving in dit register.

Gedurende de eerste twaalf maanden van de commercialisering blijven woningen met drie of meer slaapkamers echter voorbehouden voor gezinnen met minstens twee kinderen, in volgorde van hun inschrijving in het register.

Na afloop van deze periode kunnen de woningen waarvoor geen koper is gevonden, worden verkocht aan kopers-bewoners met minder dan twee kinderen.

Ze kunnen ook verkocht worden aan openbare vastgoedbeheerders die aan het sociaal huisvestingsbeleid deelnemen.

De raad van bestuur bepaalt de modaliteiten voor het beheer en de raadpleging van het in het eerste lid bedoelde register.

§ 4. Indien de gezinssituatie van een kandidaat-koper weldra grondig zal wijzigen, onder meer door het vertrek van een meerderjarig kind uit de woonst, een feitelijke scheiding of echtscheiding, kan de raad van bestuur toestaan dat er geen rekening wordt gehouden met het inkomen of de onroerende goederen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende waarop deze verandering betrekking heeft, ook al wordt deze persoon nog vermeld op de gezinssamenstelling.

§ 5. De raad van bestuur kan de koper van een middelgrote woning die het bewijs levert van een verandering van gezinssamenstelling, toelating geven om een andere middelgrote woning te kopen, voor zover de voorwaarden van § 1, 3° tot 6° vervuld zijn. Deze koper moet zich ertoe verbinden de eerste woning ten laatste zes maanden na de voorlopige oplevering van de nieuwe woning verkocht hebben en dit aan de GOMB bewijzen door voorlegging van een kopie van de authentieke akte van de wederverkoop van het betrokken goed.

§ 6. In afwijking van 3, 2e lid, is vijf procent van de woningen in een project voorbehouden voor personen met een handicap die voldoen aan de voorwaarden van § 1 en dit op de eerste dag van de commercialisering.

Na deze eerste dag of zodra de 5 % bereikt is, mogen de woningen gedurende een termijn van minimaal twaalf maanden worden verkocht aan alle kopers-bewoners zoals bepaald in § 1.

De specifieke modaliteiten worden bepaald door de raad van bestuur.

Art. 9. § 1. Onverminderd artikel 8, § 4, wordt iedere overeenkomst met betrekking tot het verlenen van een zakelijk recht op een middelgrote woning aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat er binnen de dertig dagen documenten worden voorgelegd die aantonen dat de koper voldoet aan de voorwaarden van artikel 8, §1, § 3 en § 6, namelijk :

1) een gezinssamenstelling;

2) een attest van de registratie waaruit blijkt dat de koper voldoet aan de voorwaarde die is vastgelegd in artikel 8, § 1, 2°;

3) het laatste aanslagbiljet van de personenbelasting;

4) in voorkomend geval een attest van erkenning van de handicap.

Indien de koper kan rechtvaardigen dat hij onmogelijk een aanslagbiljet of een fiscaal attest kan voorleggen, kan de GOMB een alternatief schriftelijk inkomensbewijs aanvaarden.

De overhandiging van het attest van erkenning van de handicap binnen de 30 dagen na de ondertekening van de verkoopovereenkomst vormt een opschortende verkoopvoorwaarde.

§2. De raad van bestuur spreekt zich in de gevallen bedoeld in artikel 8, § 4 en § 5, uit op basis van een schriftelijke en gemotiveerde aanvraag.

Art. 10. De raad van bestuur kan een tijdelijke afwijking van de voorwaarde vervat in artikel 8, § 1, 2°, toestaan en een aankoop toestaan door een koper-bewoner die zich ertoe verbindt het goed dat hij bezit binnen de 6 maanden na de ingenottreding van de middelgrote woning te verkopen en daarvan het bewijs voor te leggen aan de GOMB in de vorm van een kopie van de authentieke akte van de wederverkoop van het betrokken goed.

Voorwaarden voor de verhuring door kopers bewoners.

Art. 11. § 1, De raad van bestuur kan een koper-bewoner die zijn woning zelf effectief gedurende een termijn van minstens 60 maanden heeft bewoond, toelating geven zijn woning te laten bewonen door een derde voor een bepaalde duur of tot het einde van de periode van 20 jaar. Daartoe moet een schriftelijke aanvraag worden ingediend die gemotiveerd is door

uitzonderlijke omstandigheden. De koper-bewoner moet de verhuring bekendmaken aan de GOMB, die ze op haar website publiceert gedurende 30 werkdagen te rekenen vanaf de dag volgend op de ontvangst ervan.

§ 2. In dat geval kan de koper-bewoner het goed slechts verhuren met een huurovereenkomst voor een hoofdverblijfplaats en enkel aan huurders die de volgende voorwaarden vervullen :

- 1) minimum 18 jaar zijn;
- 2) geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn, alleen of samen met hun echtgenoot/echtgenote of samenwonenden, van onroerende goederen die gelegen zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en die hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning;
- 3) in België onderworpen zijn aan de personenbelasting;
- 4) in het referentiejaar, alleen of met hun echtgenoot/echtgenote of samenwonende, geen gezamenlijk belastbaar inkomen hebben genoten dat hoger ligt dan 58.965,87 euro, vermeerderd met 5.202,91 euro voor de eerste persoon ten laste en met 2.752,08 euro voor elke bijkomende persoon ten laste;
- 5) zich ertoe verbinden om binnen de maand na de inwerkingtreding van de overeenkomst hun wettelijke woonplaats te vestigen in de woning en ze geheel en uitsluitend als hoofdverblijfplaats te bewonen gedurende de volledige duur van deze overeenkomst.

De bewoner moet de hierboven vermelde voorwaarden vervullen en moet de nodige stukken voorleggen om dit te bewijzen.

§ 3. Voor de bepaling van het inkomen waarvan sprake is in 4° hierboven, wordt slechts rekening gehouden met de helft van het gezamenlijk belastbaar inkomen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende die het laagste gezamenlijk belastbaar inkomen heeft. Deze regel wordt ook toegepast indien er meerdere samenwonenden zijn.

De bedragen waarvan sprake in 6 1, 4°, zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen dat wordt gepubliceerd voor de maand december 2012. Ze worden jaarlijks aangepast in de maand januari op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december voorafgaand aan de aanpassing.

§ 4. Indien de gezinssituatie van een bewoner weldra grondig zal wijzigen, onder meer door het vertrek van een meerderjarig kind uit de woonst, een scheiding of echtscheiding, kan de raad van bestuur toestaan dat er geen rekening wordt gehouden met het inkomen of de onroerende goederen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende op wie deze verandering betrekking heeft, ook al wordt deze persoon nog vermeld op de gezinssamenstelling.

§ 5. Gedurende de periode van 20 jaar mogen de kopers aan hun huurders een maandelijks huurprijs (lasten niet inbegrepen) vragen die niet hoger mag liggen dan een twaalfde van het jaarlijkse bruto-inkomen, overeenstemmend met 4% van de gesubsidieerde verkoopprijs (aktekosten, btw en registratiekosten inbegrepen) van de betrokken woning en geïndexeerd vanaf de datum van de eerste authentieke verkoopakte.

Wederverkoopvoorwaarde voor kopers-bewoners

Art. 12. § 1. In afwijking van artikel 8, § 1, 5°, en onverminderd artikel 13 kan elke eigenaar van een middelgrote woning die daartoe gegronde redenen heeft, de toelating krijgen om zijn goed te verkopen alvorens de termijn van 20 jaar verstreken is: het goed mag evenwel uitsluitend worden verkocht aan een persoon die voldoet aan de voorwaarden van artikel 8, §, 1° tot 6° en § 3. De duur van de verbintenis bedoeld in artikel 8, § 1, 5°, is beperkt tot de restduur die nog geldt ten overstaan van de verkoper.

§ 2. Iedere akte met betrekking tot de overdracht van een middelgrote woning moet een clause bevatten die bepaalt dat in geval van wederverkoop, waarvoor naar behoren toestemming moet zijn verkregen overeenkomstig § 1, de wederverkoopprijs niet hoger mag zijn dan de oorspronkelijke aankoopprijs inclusief aktekosten, btw en registratierechten, vermeerderd met intresten berekend tegen het rentetarief van de depositofaciliteit van de

Europese Centrale Bank vanaf de datum van de akte waarmee de verkoper het goed gekocht heeft.

Er kan geen rekening worden gehouden met een eventuele meerwaarde. De kosten die de verkoper heeft gedaan voor de inrichting, verbetering of aanpassing van het gebouw kunnen echter in aanmerking worden genomen op basis van de bewijsstukken. De raad van bestuur beslist over de nadere regels voor de aanvaarding van die stukken.

Iedere koper is verplicht de verkoop van een gesubsidieerde woning die plaatsheeft voor het aflopen van de 20-jarige termijn aan de GOMB bekend te maken, opdat de GOMB de verkoop zou kunnen publiceren op haar website gedurende 30 werkdagen te rekenen vanaf de dag volgend op de ontvangst van de bekendmaking. Ook moet de koper zijn notaris erom verzoeken de GOMB in kennis te stellen van het ontwerp van verkoopakte.

§3. De toegangs- en bewoningsvoorwaarden die zijn vastgelegd in dit besluit gelden voor alle opeenvolgende kopers en bewoners tot de oorspronkelijke termijn van 20 jaar verstreken is. Gedurende deze termijn moeten deze voorwaarden in alle verkoopovereenkomsten, authentieke akten of huurovereenkomsten, al naargelang het geval, worden opgenomen.

De bepalingen in de voormelde akten zijn tegenstelbaar aan alle bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers. In geval van openbare verkoop moeten deze voorwaarden eveneens in het bestek van de openbare verkoop worden vermeld.

§ 4. Iedere verkoper van een middelgrote woning moet van zijn kopers eisen dat zij zich er in de verkoopovereenkomst of de authentieke verkoopakte eveneens toe verbinden gedurende een termijn van 20 jaar te rekenen vanaf de eerste ingenottreding van het goed :

a) de GOMB op de hoogte te brengen van de tekoopstelling, zodat ze de kopers op haar lijst hiervan op de hoogte kan brengen en de aankondiging kan publiceren op haar website gedurende 30 werkdagen vanaf de dag volgend op de ontvangst van deze kennisgeving. De koper moet ook zijn notaris vragen om ieder ontwerp van verkoopakte te betekenen aan de GOMB.

b) uiterlijk 30 dagen na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst artikelen 19 en 20 van dit besluit met betrekking tot de controle van de toegangsvoorwaarden na te leven.

Art. 13. In geval van vervreemding tijdens de periode van 20 jaar beschikken de GOMB, de gewestelijke openbare vastgoedbeheerders en de openbare vastgoedbeheerders die actief zijn op het grondgebied van de gemeente waar het goed gelegen is, over een voorkooprecht. Daartoe betekent de notaris hun een kopie van de verkoopovereenkomst die moet zijn opgesteld onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht. Deze betekening geldt als aanbod tot verkoop. Deze operatoren hebben 60 werkdagen om dit aanbod te aanvaarden tegen de prijs vermeld in de verkoopovereenkomst, bepaald overeenkomstig artikel 12, § 2.

In geval van concurrentie tussen de voorkooprechthoudenden, heeft de GOMB voorrang. Voor de overige voorkooprechthoudenden zal de eerste operator die het aanbod aanvaard, als koper worden erkend.

Voorwaarden voor openbare vastgoedbeheerders.

Art. 14. Na twaalf maanden commercialisering kunnen geconventioneerde woningen verkocht worden aan openbare vastgoedbeheerders.

Voorwaarden voor de wederverkoop aan openbare vastgoedbeheerders

Art. 15. De openbare vastgoedbeheerder mag, gedurende 20 jaar te rekenen vanaf de eerste bewoning, zijn zakelijk recht in de middelgrote woning enkel overdragen aan een persoon die aan de voorwaarden van artikel 8 voldoet.

Art. 16. §1. Iedere akte met betrekking tot de overdracht van een geconventioneerde woning moet een clause bevatten die bepaalt dat in geval van wederverkoop, waarvoor naar behoren toestemming moet zijn verkregen overeenkomstig artikel 15, de wederverkoopprijs

niet hoger mag zijn dan de oorspronkelijke aankoopprijs inclusief aktekosten, btw en registratierechten, vermeerderd met intresten berekend tegen het rentetarief van de depositofaciliteit van de Europese Centrale Bank vanaf de datum van de akte waarmee de verkoper het goed gekocht heeft.

Er kan geen rekening worden gehouden met een eventuele meerwaarde. De kosten die de verkoper heeft gedaan voor de inrichting, verbetering of aanpassing van het gebouw kunnen echter in aanmerking worden genomen op basis van de bewijsstukken. De raad van bestuur beslist over de nadere regels voor de aanvaarding van die stukken.

§ 2. De toegangs- en bewoningsvoorwaarden die zijn vastgelegd in dit besluit gelden voor alle opeenvolgende kopers en bewoners tot de oorspronkelijke termijn van 20 jaar verstreken is. Gedurende deze termijn moeten deze voorwaarden in alle verkoopovereenkomsten, authentieke akten of huurovereenkomsten worden opgenomen.

De bepalingen in de voormelde akten zijn tegenstelbaar aan alle bevoorrechte of hypothecaire schuldeisers. In geval van openbare verkoop moeten deze voorwaarden eveneens in het bestek van de openbare verkoop worden vermeld.

§ 3. Iedere verkoper van een middelgrote woning moet van de kopers eisen dat ze zich er in de verkoopovereenkomst of de authentieke verkoopakte eveneens gedurende een termijn van 20 jaar te rekenen vanaf de eerste ingenottreding van het goed toe verbinden :

a) de GOMB op de hoogte te brengen van de tekoopstelling, zodat ze de aankondiging kan publiceren op haar website gedurende 30 werkdagen vanaf de dag volgend op de ontvangst van deze kennisgeving. De koper moet ook zijn notaris vragen om ieder ontwerp van verkoopakte te betekenen aan de GOMB.

b) uiterlijk 30 dagen na het ondertekenen van de verkoopovereenkomst artikelen 19 en 20 van dit besluit met betrekking tot de controle van de toegangsvoorwaarden in acht te nemen.

Art. 17. In geval van vervreemding beschikt de GOMB over een voorkooprecht. Daartoe betekent de notaris aan de GOMB een kopie van de verkoopovereenkomst die moet zijn opgesteld onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het voorkooprecht. Deze betekening geldt als aanbod tot verkoop. De GOMB heeft 60 werkdagen om dit aanbod te aanvaarden tegen de prijs vermeld in de overeenkomst, bepaald overeenkomstig artikel 16, § 1.

Voorwaarden voor bewoners die geen eigenaar zijn:

Art. 18. 1. Openbare vastgoedbeheerders kunnen het goed verhuren tegen de voorwaarden van de wetteksten waaraan ze beantwoorden.

Bewoners die geen eigenaars zijn, zullen echter de volgende voorwaarden moeten vervullen:

1° onderworpen zijn aan de personenbelasting in België;

2° in het referentiejaar geen gezamenlijk belastbaar inkomen hebben genoten dat hoger ligt dan 55.740,00 euro, vermeerderd met 5.202,00 euro voor de eerste persoon ten laste en met 2.601,00 euro voor elke persoon ten laste vanaf de tweede;

3° geen eigenaar of vruchtgebruiker zijn van onroerende goederen in België die hoofdzakelijk bestemd zijn voor bewoning ;

4° hun woonplaats op de plaats in kwestie vastleggen en daar ook gedomicilieerd blijven voor de duur van de huurovereenkomst.

§2. Voor de bepaling van het inkomen waarvan sprake is in 2° hierboven wordt slechts rekening gehouden met de helft van het gezamenlijk belastbaar inkomen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende die het laagste gezamenlijk belastbaar inkomen heeft. Deze regel wordt ook toegepast indien er meerdere samenwonenden zijn.

De bedragen waarvan sprake in § 1, 2°, zijn gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijsen dat wordt gepubliceerd voor de maand december 2012. Ze worden jaarlijks aangepast in de maand januari op basis van het indexcijfer van de consumptieprijsen van de maand december voorafgaand aan de aanpassing.

§ 3. De maximprijs, lasten niet inbegrepen, zal echter niet meer mogen bedragen dan één twaalfde van de jaarlijkse bruto-huuropbrengst, berekend tegen 4 % van de oorspronkelijke verkoopprijs; inclusief aktekosten, btw en registratierechten, waarbij het bedrag is gekoppeld aan de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan de maand waarin de koper het genot van het goed heeft gekregen.

HOOFDSTUK IV. - Toezicht op de naleving van de toegangsvoorwaarden

Art. 19. § 1. Onverminderd artikel 9, § 1, is de koper-bewoner verplicht aan de GOMB een attest van woonplaats en hoofdverblijfplaats voor te leggen binnen de 6 maanden na de datum van ingenottreding. Deze verplichting kan jaarlijks worden hernieuwd op verzoek van de GOMB.

§ 2. De koper-bewoner die van de raad van bestuur de toestemming heeft gekregen om zijn goed te verhuren, overeenkomstig artikel 11, moet de GOMB binnen de drie maanden na de ingenottreding van de woning een kopie bezorgen van de overeenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats.

§ 4. De openbare vastgoedbeheerder die een woning heeft verworven volgens de modaliteiten vastgelegd in artikel 8, 15, 16 en 18 moet de GOMB binnen de drie maanden na de ingenottreding van de woning een kopie van de overeenkomst met betrekking tot de hoofdverblijfplaats bezorgen.

Art. 20. Na ontvangst van het eerste attest van woonplaats en hoofdverblijfplaats, dat aan de GOMB moet worden verstrekt binnen de termijn die is opgegeven in artikel 19, § 1, controleert de GOMB rechtstreeks in het Rijksregister van de natuurlijke personen of voldaan is aan de voorwaarde van domiciliëring en hoofdverblijfplaats, voor zover de koper de gegevens verstrekt heeft die nodig zijn voor deze raadpleging,

HOOFDSTUK V. – Sancties

Art. 21. De partner van de GOMB of de Bouwheer die verkoopt aan kopers die niet voldoen aan de voorwaarden, moet het aandeel van de subsidie dat is toegekend aan de verkochte kavel, terugbetalen. Art. 22. § 1. Aangezien het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de subsidie op de aankoopprijs van de woningen gefinancierd heeft, is de GOMB of de derden waarmee ze een contract afsluit, verplicht in alle verkoopovereenkomsten te bepalen dat de koper aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een bedrag moet terugbetalen dat gelijk is aan de totale subsidie die is toegekend aan de betrokken woning, vermeerderd met de wettelijke intresten, berekend vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte van het middelgrote goed, indien hij vóór het verstrijken van de termijn van 20 jaar de woning verkoopt zonder aan de voorwaarden te voldoen van artikelen 12 en 13 of artikelen 16 en 17, al naargelang het geval.

§2. De GOMB of de derden waarmee ze een contract afsluit, moeten in de verkoopovereenkomsten met een koper-bewoner opnemen dat de koper-bewoner die vóór het verstrijken van de termijn van 20 jaar :

- zich niet houdt aan de verplichting om zijn wettelijke woonplaats te vestigen in de woning en ze geheel en uitsluitend als hoofdverblijfplaats te bewonen,*
- de woning te huur stelt zonder naleving van artikelen 11 en 18,*
- een parkeerplaats verhuurt zonder naleving van de voorwaarden van artikel 7,*
- of een parkeerplaats verkoopt zonder de GOMB de kans te geven haar voorkooprecht uit te oefenen of boven de toegelaten prijs, bij wijze van forfaitaire vergoeding aan het Gewest het aandeel van de subsidie dat is toegewezen aan de desbetreffende woning of parkeerplaats, moet terugbetalen, vermeerderd met de wettelijke intresten, berekend vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte van het middelgrote goed tot het moment waarop de niet-naleving van de voorwaarden is vastgesteld. De terugbetaling is omgekeerd evenredig met het aantal volledige jaren waarin de voorwaarden*

wel in acht werden genomen. Bij iedere verkoopakte wordt een tabel gevoegd overeenkomstig bijlage 1 van dit besluit.

§ 3. De GOMB of de derden waarmee ze een contract afsluit, moeten in de verkoopovereenkomsten met een openbare vastgoedbeheerder bepalen dat de openbare vastgoedbeheerder v66r het verstrijken van de termijn van 20 jaar :

- zich niet houdt aan de voorwaarden vastgelegd in artikel 18;

- de huurvoorwaarden voor parkeerplaatsen niet naleeft; bij wijze van forfaitaire vergoeding aan het Gewest het aandeel van de subsidie dat is toegewezen aan de desbetreffende woning of parkeerplaats, moet terugbetalen, vermeerderd met de wettelijke intresten, berekend vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte van het middelgrote goed tot het moment waarop de niet-naleving van de voorwaarden is vastgesteld. De terugbetaling is omgekeerd evenredig met het aantal volledige jaren waarin de voorwaarden wel in acht werden genomen. Bij iedere verkoopakte wordt een tabel gevoegd overeenkomstig bijlage 1 van dit besluit.

Art. 23. De koper-bewoner bedoeld in artikel 10 moet bij wijze van forfaitaire vergoeding aan het Gewest de volledige subsidie terugbetalen die is toegewezen aan zijn woning, vermeerderd met de wettelijke intresten, berekend vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte indien hij het goed dat hij voordien reeds bezat niet heeft verkocht binnen de voorgeschreven termijn.

Art. 24. Gedurende de termijn van 20 jaar gelden de voorwaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk III van dit besluit voor alle opeenvolgende eigenaars van het middelgrote goed, hun rechthebbenden of rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, en de eventuele bewoners.

Deze voorwaarden en de sancties die verbonden zijn met de niet-naleving ervan, moeten naargelang van het geval integraal worden overgenomen in elke verkoopovereenkomst, authentieke verkoopakte of woonovereenkomst, van welke aard ook.

De voorwaarden en sancties die zijn vastgelegd in dit besluit zijn tegenstelbaar aan iedere bevoorrechte of hypothecaire schuldeiser, ook in geval van faillissement van een handelaar als natuurlijk persoon.

Ook in geval van een openbare verkoop zijn de voornoemde voorwaarden van toepassing en moeten ze worden opgenomen in het bestek van de openbare verkoop.»

en

“Bijzondere afwijking toegestaan door de raad van bestuur van Citydev.brussels:

Bij beslissing van 21 juni 2019 werd door de Raad van bestuur van Citydev.brussels beslist toepassing te maken van de afwijking vervat in artikel 8 §4 van het regeringsbesluit van 26 september 2013, hetwelk luidt als volgt: "Indien de gezinssituatie van een kandidaat-koper weldra grondig zal wijzigen, onder meer door het vertrek van een meerderjarig kind uit de woonst, een feitelijke scheiding of echtscheiding, kan de raad van bestuur toestaan dat er geen rekening gehouden wordt met het inkomen of de onroerende goederen van de echtgenoot/echtgenote of samenwonende waarop deze verandering betrekking heeft, ook al wordt deze persoon nog vermeld op de gezinssamenstelling. "

Uit de documenten heden in mijn bezit blijkt dat, buiten de klassieke bedingen voortvloeiend uit het plaatsen van het goed onder het stelsel van de mede-eigendom, de statuten van mede-eigendom geen bijzondere voorwaarden bevat die de waarde van het verkochte goed zouden kunnen verminderen of het genot ervan zouden kunnen beperken.

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 voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Statuten van mede-eigendom en reglement van interne orde

Het onroerend goed waarvan het overgedragen goed deel uitmaakt wordt beheerst door de voormelde statuten van mede-eigendom, bevattende de basisakte en het reglement van interne orde waarvan hierboven sprake, alsook de wijzigende basisakte. De (wijzigende) basisakte, het reglement van mede-eigendom, het reglement van interne orde en de besluiten van de algemene vergadering zijn tegenwerpelijk aan de koper. Deze verklaart er voorafgaand heden kennis van te hebben genomen, of, indien dit niet het geval is, dat hij afziet van alle rechtsmiddelen tegenover de verkoper omwille van de verplichtingen die hieruit voortvloeien, onverminderd, desgevallend, andersluidende overeenkomsten tussen de partijen die niet tegenwerpelijk zijn aan de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend voor wat betreft de schulden vermeld in artikel 3.94 § 2, 1° tot 4° van het Burgerlijk Wetboek.

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper voor alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit het onroerende statuut, het reglement van mede-eigendom en inwendige orde en de besluiten van de algemene vergaderingen.

De koper verplicht zich tot stipte uitvoering ervan en ze op te leggen aan zijn opvolgers en rechtverkrijgenden ten even welke titel, solidair en ondeelbaar verbonden. Alle akten van aanwijzing of overdracht van eigendom, van genot of andere, erin begrepen de huur en andere afstanden van genot, zullen de uitdrukkelijke vermelding moeten bevatten dat de nieuwe rechthebbenden een volledige kennis hebben van de basisakte en dat zij zich verplichten deze te eerbiedigen in alle opzichten, alsook de besluiten van de algemene vergaderingen, om dienaangaande in de plaats te zijn gesteld voor alle daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen

Inlichtingen meegedeeld door de syndicus

De instrumenterende notaris heeft de syndicus op 10 september 2025 verzocht de inlichtingen te bezorgen bedoeld in artikel 3.94 § 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De instrumenterende notaris informeert de partijen dat de syndicus, zijnde **"IVA SYNDIC" BV, met zetel te 1410 Waterloo, chaussée de Bruxelles 380**, geantwoord heeft bij schrijven de dato 11 september 2025 en 22 juli 2026. De partijen erkennen een kopie ontvangen te hebben van voormeld schrijven en van de door de syndicus meegedeelde documenten en inlichtingen waaronder, in voorkomend geval, de actualisering van de reeds overgemaakte inlichtingen aan de koper overeenkomstig artikel 3.94 § 1 van het Burgerlijk Wetboek. De partijen stellen de instrumenterende notaris ervan vrij om de inhoud hiervan in deze akte op te nemen.

Gemeenschappelijke lasten en provisionering kapitalen

De partijen verklaren door de instrumenterende notaris te zijn ingelicht over het feit dat zij overeenkomstig de wet, niettegenstaande elke andersluidende bepaling, ten aanzien van de

mede-eigendom, gehouden zijn tot de betaling van de uitgaven, kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4° van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

1. Gewone gemeenschappelijke lasten

De gewone lasten zullen worden gedragen door de koper vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen, 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.

2. Buitengewone lasten en oproepen tot kapitaalinbreng

De koper draagt het bedrag van:

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

2° de oproepen tot kapitaalinbreng 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 andere lasten zullen door de verkoper gedragen worden.

3. Reservekapitaal

De partijen verklaren te weten dat het aandeel van de verkoper in het reservekapitaal/de reservekapitalen van het onroerend goed aan de vereniging van mede-eigenaars blijft toebehoren.

Dit aandeel zal van geen enkele afrekening tussen de partijen het voorwerp uitmaken.

Voorrecht van de vereniging van mede-eigenaars

Overeenkomstig artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek moet de instrumenterende notaris bij het verlijden van de authentieke akte de door de uittredende mede-eigenaar verschuldigde achterstallen op gewone en buitengewone lasten, daaronder begrepen de kosten van gerechtelijke en buitengerechtelijke invordering, afhouden, alsook de kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94, §§ 1 tot 3, vereiste informatie.

De verkoper verklaart zeer goed te weten dat hij ertoe gehouden is de koper te vrijwaren tegen elk risico op uitwinning en de mogelijkheid voor de vereniging van mede-eigenaars om het voorrecht bedoeld in artikel 27 7° van de Hypotheekwet te doen gelden teneinde de betaling van de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar te garanderen. De verkoper verklaart bovendien zeer goed te weten dat de instrumenterende notaris ertoe gehouden is toe te zien op de hypothecaire vrijheid van het verkochte goed. Hieruit volgt dat de instrumenterende notaris het bedrag zal betalen van de achterstallen op de lasten van de uittredende mede-eigenaar dewelke door de syndicus betekend werden.

Schuldvorderingen van de mede-eigendom

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

Kosten

Alle kosten voor het verstrekken van inlichtingen en het overhandigen van de documenten bedoeld in artikel 3.94 paragrafen 1, 2 en 3 van het Burgerlijk Wetboek zijn ten laste van de verkoper.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in het gebouw waarvan het goed deel uitmaakt geen gemeenschappelijke stookolietank aanwezig is.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

De koper erkent op de hoogte te zijn gebracht van de mogelijkheid en het nut om, persoonlijk, voorafgaand aan het sluiten van de verkoop, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

Bovendien, wordt door de notaris de aandacht van de koper in het bijzonder gevestigd, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, 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.

Rol van de notaris - stedenbouw

De rol van de notaris als openbaar ambtenaar impliceert geenszins de controle van de conformiteit/regelmatigheid (met name stedenbouwkundig) van het onroerend goed waarnaar wordt verwezen, welk onderzoek buiten zijn bevoegdheid en zijn professionele en ethische plichten valt. De notaris heeft dus geen enkele verplichting of taak om bijvoorbeeld (deze opsomming is niet limitatief) het volume van het onroerend goed na te kijken, noch diens bouwkundige kenmerken, materialen, etc.

Beknopte beschrijving

Partijen verklaren ingelicht te zijn van de verplichting van de verkoper om een beknopte beschrijving van het verkochte te verschaffen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige inlichtingen, zoals het in werkelijkheid bestaat.

Om deze plicht te vervullen, verklaart de verkoper de beschrijving te hebben opgesteld. Deze beschrijving werd ter kennis van de koper gebracht, die dit erkent: beide partijen bevestigen dat voormelde beschrijving met de werkelijkheid overeenstemt.

De koper verklaart in dat opzicht ingelicht te zijn dat het hem toekomt om actief de conformiteit van deze beschrijving te controleren ten opzichte van de wettige stedenbouwkundige toestand van het goed, zonder aantasting van de verantwoordelijkheid van de verkoper.

Bestaande toestand

De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als **appartement, kelder en parking**, zoals blijkt uit de beknopte beschrijving waarvan hierboven sprake. Uit de stukken heden in het bezit van ondertekende notaris blijkt 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.

Met uitzondering van wat eventueel hieronder wordt vermeld, maakt het goed op basis van de documenten heden in het bezit van de notaris niet het voorwerp uit van een stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest of een stedenbouwkundige verklaring waaruit de mogelijkheid blijkt om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bedoeld in artikel 98 §1 van het BWRO te verrichten of te behouden en dat hij niets verzekert omtrent de mogelijkheid om op het goed één van de handelingen, werken of wijzigingen bepaald door voormelde wetgeving te verrichten of te behouden.

Er wordt aan herinnerd dat er een vereenvoudigd stelsel van regularisatievergunning werd ingevoerd voor wat bepaalde werken betreft die voor 1 januari 2000 werden uitgevoerd, op voorwaarde dat de voorwaarden vermeld in artikel 330 §3 van het BWRO worden nageleefd.

Stedenbouwkundige inlichtingen

Overeenkomstig artikel 275 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), heeft de instrumenterende notaris aan de Gemeente Anderlecht gevraagd, op 10 oktober 2025 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 **28 oktober 2025**, bepaalt letterlijk het volgende:

*“In antwoord op uw aanvraag voor het bekomen van stedenbouwkundige inlichtingen betreffende het goed gelegen in de **Dokter Kubornstraat 31 - Goederenstraat 9**, gekadaastreerd 21305C0319/00E004, hebben we de eer u dit document over te maken. Het werd opgesteld onder voorbehoud van de resultaten van het grondig onderzoek dat zal worden uitgevoerd indien er voor het betrokken goed een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkaveling zou worden ingediend.*

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 structurerende ruimten, sterk gemengde gebieden.

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

Het goed is niet gelegen in de perimeter van een Bijzonder Bestemmingsplan. Sinds de inwerkingtreding van het Gewestelijke bestemmingsplan (GBP) op 29.06.2001, worden alle voorschriften van voorafgaande BBP's, die niet conform zijn met het GBP, impliciet ingetrokken.

Het goed bevindt zich in de perimeter van de verkavelingsvergunning (VV) 47120 afgeleverd op 11/10/2011.

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 Ruimtelijk Ordening (BWRO); De voorschriften van het voormelde Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) – het toelaatbaar 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 bovengemelde verkavelingsvergunning;

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.*

De voorschriften van het GBP, het RPA en van de GSV zijn op de stedenbouwkundige gewestelijke website beschikbaar: <http://stedenbouw.brussels>. De perimeters van de BBP's en van de verkavelingsplannen zijn beschikbaar op www.brugis.be. Hun inhoud is beschikbaar, op aanvraag, bij het gemeentelijke dienst stedenbouw.

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 voorkeurecht 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 onroerende erfgoed.

Als overgangsmaatregel, 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).

Het goed is niet op de bewaarlijst ingeschreven.

Het goed is niet beschermd.

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 een 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 stadsvernieuwingscontract.

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, garageboxen 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 bekijken:

<http://novac-pe.irisnet.be/milieuvergunning.html>;

Voor meer informatie betreffende de 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 inlichtingen verkregen worden bij Leefmilieu Brussel, Thurn & Taxis-site, Havenlaan 86C / 3000 te 1000 Brussel, of via www.leefmilieu.brussels;

Om te controleren of het onroerend goed bezwaard is door een erfdienstbaarheid voor een pijpleiding voor het vervoer van gasproducten, in het kader van de wet van 12 april 1965, kunnen inlichtingen verkregen 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 van de wet van 04 april 2014 op de landverzekeringsovereenkomst;

Om inlichtingen over de overstromingsgevaar te verkrijgen, gelieve de kaart van het overstromingsgevaar in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest te bekijken:

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

De kaart van de opmerkelijke bomen is beschikbaar via www.mybrugis.irisnet.be. Bijkomende bijzondere 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 u contact op te nemen met de DGH; 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 van toelating / vergunning / attest	Voorwerp	Beslissing en datum
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 36570-PU	aménager le rez de chaussée + construire un hangar	Afgeleverd op 07/10/1971
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 44064-PU	oprichten van een gebouw voor meergezinswoningen met handel of vrije beroepen op het gelijkvloers en slopen van de bestaande gebouwen	Geweigerd op 29/04/2003
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 45705-RPU	bouwen van een appartements gebouw met handelsgelijkvloers	Geweigerd op 09/10/2007
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 46036-PUNE	bouwen van een appartementsgebouw met handelsgelijkvloers + kribbe	op 04/11/2008
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 49631-PUFD	Bouwen van een geheel van 4 appartementsgebouwen van 118 appartementen, 4 commerciële ruimtes op de gelijkvloerse verdieping (444,89m ²), een gemeenschappelijke tuin en een ondergrondse parking van 96 parkeerplaatsen Vellen van een hoogstammige boom en planten van 9 nieuwe bomen	Afgeleverd op 06/12/2016
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 15076-PU	construire des murs et hangars provisoires	Afgeleverd op 16/02/1931
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr 19052-PU	construire hangar + mur à rue	Afgeleverd op 09/07/1935
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr PU 53042	wijzigen van de bestemming naar HORECA	Afgeleverd op 24/12/2024
Stedenbouwkundige vergunning aanvraag nr PUS 53042	wijzigen van de bestemming naar HORECA	Geweigerd op 17/02/2025

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

NB: Alleen de door het bestuur afgestempelde plannen geven de juridische toestand van het gebouw weer.

Beschrijving van het goed, zoals bekend door onze diensten:

Gebouw	Profiel	Opmerking
Gebouw C	G+12	

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

Op basis 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 C	-1	Woningen (aanpalende lokalen)		
	gelijkvloers	Handelszaken		
	3 +1 -> +12	Woningen	48	

Op basis van de administratieve elementen die wij in ons bezit hebben, bedraagt het aantal zelfstandige wooneenheden, die regelmatig kunnen beschouwd kunnen worden 48.

Het betrokken onroerend goed is een appartement "C.04.04" gelegen op de 4de verdieping met kelder C8 en een autostaanplaats P16.

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 verdenking van inbreuk op het goed.

Het ontbreken van een verdenking van inbreuk laat niet veronderstellen dat er geen overtreding is.

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 niet zich in 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 de 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 wetcode vereiste verkavelingsvergunning.

Elkeen kan op het gemeentehuis kennis krijgen van de inhoud van de aanvragen om stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of van 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”.

Een kopie van deze opzoeking en de beknopte beschrijving zal overhandigd worden aan de koper na betaling van de prijs en de kosten.

Verlaten, onbewoond of onafgewerkt gebouw

Op basis van de van de verkoper verkregen informatie en zonder garantie over de inhoud van de ontvangen informatie, zou de verkoper **geen** enkele notificatie toegestuurd hebben gekregen door de gemeentelijke administratie dat het goed geheel of gedeeltelijk verlaten of onbewoond of onafgewerkt zou zijn.

Brusselse Huisvestingscode

De partijen verklaren te zijn ingelicht over de bepalingen van de Brusselse Huisvestingscode welke kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting) oplegt voor de terbeschikkingstelling van een woning.

Desaangaande wordt meegedeeld op basis van de van de verkoper verkregen informatie en zonder garantie over de inhoud van de ontvangen informatie dat:

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

Register van het Onroerend Erfgoed

Uit het schrijven van het gemeentebestuur evenals uit de raadpleging van het Register van het onroerend erfgoed via de site <http://erfgoed.brussels/nl/ontdekken/register-van-het-gevrijwaard-erfgoed?setlanguage=nl> bijgehouden door het Bestuur belast met Stedenbouw blijkt dat het goed **niet** is ingeschreven op de bewaarlijst, beschermd is of niet het voorwerp uitmaakt van een procedure van inschrijving of bescherming.

Op basis van de van de verkoper ontvangen informatie en zonder garantie over de inhoud van de ontvangen informatie, verklaart de verkoper niet ingelicht te zijn over een (beschermings)maatregel betreffende het verkochte goed.

Verdeling - Verkaveling

Conform artikel 104 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, verklaart de verkoper dat het perceel grond waarvan het hierbij verkochte goed deel uitmaakt, niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingsvergunning noch van een stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van hetgeen vermeld werd in de stedenbouwkundige inlichtingen (verkavelingsvergunning 47120).

De verkoper neemt geen enkele verbintenis omtrent de mogelijkheid om enig bouwwerk of enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op te richten op bovenbeschreven goed of zelfs om er handelingen of werken uit te voeren voorzien door artikel 98 §1 van zelfde wetboek.

- Milieu - Bodembeheer

Vergunning

De verkoper verklaart bij deze dat het goed, voorwerp van deze verkoop, bij zijn weten, niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning en dat er in het verkochte goed geen

Éléments justifiant la catégorie de l'état du sol

1.

Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
Demolition Marc	45.1 - Dépôts de déchets dangereux (solides)		2009	non
DELMEE L ET VASTESAEGER	121 - Dépôts de substances ou préparations dangereuses 155 - Production de vernis, laques, peintures, colles, encres d'imprimerie et/ou pigment 88 - Dépôts de liquides inflammables	1946	1964	NOVA-PROV09821
Dujacquier	82 - Imprimeries et tous travaux d'impression	1948	1958	NOVA-PROV21135
SPRL IMPRIMERIE LITHOLUX	82 - Imprimeries et tous travaux d'impression	1958	1978	NOVA-PROV21135
CAEYLDE ROGER	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs 138 - Application pneumatique de revêtement et cabines de peinture (solvants organiques)	1964	1994	NOVA-PROV14122
GARAGE ROMAIN	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs	1977	2004	NOVA-000045505
SPRL IMPRIMERIE LITHOLUX	82 - Imprimeries et tous travaux d'impression	1978	1989	NOVA-PROV23410
LA SA EMS	97.AB - Traitement de surface par immersion de métaux ou de matières plastiques utilisant un procédé électrolytique, chimique ou physique	1992	2007	NOVA-PROV20796/000021263
Antoine Lianopoulos	151 - Dépôts de véhicules usagés ou d'épaves de véhicules 45.3 - Dépôts de déchets dangereux liquides (excepté ceux de rubrique 45.2)	1994	1996	NOVA-65127
SPRL Garage Romain	13 - Ateliers d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs	1994	2004	non

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le [formulaire](#) qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à Emprunts.Autorisations@environnement.brussels. En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Date de la déclaration de conformité	Conclusions
Projet d'assainissement limité (2007/2301/02)	01/01/2011	24/05/2011	Pollution à assainir
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00657/2011)	27/09/2011	20/02/2012	Pollution détectée
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00642/2011)	29/09/2011	06/01/2012	Pollution détectée
Reconnaissance de l'état du sol (SOL/00656/2011)	26/10/2011	20/02/2012	Pollution détectée
Reconnaissance de l'état du sol (2007/2301/02)	20/02/2012	29/05/2012	Pollution détectée
Etude détaillée (2007/2301/02)	20/02/2012	25/09/2012	Pollution délimitée
Etude de risque (2007/2301/02)	26/04/2012	25/09/2012	Risques tolérables
Etude détaillée (SOL/00657/2011)	29/06/2012	27/07/2012	Pollution délimitée

Etude détaillée (SOL/00656/2011)	03/12/2013	11/12/2013	Pollution délimitée
Etude détaillée (SOL/00642/2011)	05/12/2013	12/12/2013	Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00656/2011)	19/02/2014	27/03/2014	Risques tolérables
Etude de risque (SOL/00657/2011)	27/02/2014	02/04/2014	Risques tolérables
Etude de risque (SOL/00642/2011)	28/03/2014	24/04/2014	Risques tolérables
Etude détaillée (SOL/00642/2011)	28/07/2014	20/08/2014	Pollution délimitée
Etude de risque (SOL/00642/2011)	28/07/2014		Risques tolérables
proposition de mesures de suivi (SOL/00642/2011)	19/05/2017		
Projet de gestion du risque (SOL/00642/2011)	23/06/2017	19/09/2017	Risque à gérer
Rapport intermédiaire de gestion du risque (SOL/00642/2011)	03/04/2018		
Evaluation finale de la gestion du risque (SOL/00642/2011)	25/06/2021		Gestion du risque en cours
Déclaration finale aux travaux de gestion de risque(SOL/00642/2011)	26/07/2021		Risques gérés
Rapport intermédiaire de gestion du risque (SOL/00642/2011)	03/04/2018		
Evaluation finale de la gestion du risque (SOL/00642/2011)	25/06/2021		Gestion du risque en cours
Déclaration finale aux travaux de gestion de risque(SOL/00642/2011)	26/07/2021		Risques gérés
Restrictions d'usage (SOL/00642/2011)	06/2021		Excavation uniquement avec projet d'assainissement, projet de gestion de risque ou traitement de durée limitée Interdiction de captage d'eau Dalle de béton obligatoire
			Suite à la présence d'un enrichissement d'origine naturelle en arsenic dans l'eau souterraine, la restriction d'usage suivante est imposée pour le terrain en question : interdiction de captage d'eau (y compris rabattement de la nappe).
Restrictions d'usage			La culture de fruits ou légumes en pleine terre est fortement déconseillée (suite à modification du code de bonnes pratiques dd 6/6/2024)

Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Validité de l'attestation du sol

Validité

La validité de la présente attestation du sol est d'un an maximum à dater de sa délivrance.

Een kopie van deze opzoeking en de beknopte beschrijving zal overhandigd worden aan de koper na betaling van de prijs en de kosten.

Overstromingsgebieden

De koper verklaart in kennis te zijn gesteld van het resultaat van de raadpleging van de inkaartbrenging van Leefmilieu Brussel dat het goed zich deels bevindt in een risicozone voor overstromingen met **kleine kans** (Kleine kans: potentieel overstromingsgebied, maar zeer uitzonderlijk: ongeveer eens in de 100 jaar);

Een kopie van deze opzoeking en de beknopte beschrijving zal overhandigd worden aan de koper na betaling van de prijs en de kosten.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

De koper erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de noodzaak om bij geplande werken in de ondergrond na te gaan waar er zich kabels of leidingen bevinden op het perceel. Hiertoe kunnen volgende websites worden geraadpleegd: www.klim-cicc.be en www.agiv.be/producten/klip

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

Privatieve delen

Op vraag van de instrumenterende notaris of voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 werken **werden uitgevoerd** door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier moest worden opgesteld.

De instrumenterende notaris beschikt niet over het postinterventiedossier. Het enige document in diens bezit is het bestek voor gesubsidieerde woningen overeenkomstig artikel 7 van de wet Breyne CITYGATE – KUBORN.

De koper maakt er zijn eigen zaak van zonder verhaal tegen de verkoper noch tegen de notaris.

Gemeenschappelijke delen

De syndicus deelde mee niet in het bezit te zijn van een postinterventiedossier.

Energieprestatiecertificaat

De ondergetekende notaris verklaart tot op heden geen toegang te hebben gehad tot het goed en dus heden in de onmogelijkheid te zijn het energieprestatiecertificaat te bezitten. Het energieprestatiecertificaat zal opgesteld worden in het kader van de bezoeken. De koper bevestigt uitdrukkelijk het goed te willen kopen ondanks het heden ontbreken van het energieprestatiecertificaat.

Controle van de elektrische installatie

De koper wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Ondergetekende notaris was in de onmogelijkheid om voorafgaand aan heden de installatie te keuren in de zin van afdeling 8.4.2. van dit Reglement. De eigenaar heeft tevens heden geen proces-verbaal overhandigd.

Het proces-verbaal zal eventueel opgesteld worden in het kader van de bezoeken. De koper bevestigt uitdrukkelijk het goed te willen kopen ondanks het heden ontbreken van dit proces-verbaal. De koper is op de hoogte van het feit dat indien de installatie niet conform is, hij deze in orde brengen binnen de termijn die op het proces-verbaal zal staan.

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

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingetreding. 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.

Opmerking inzake verklaringen

Alle verklaringen afgelegd vanwege de verkoper worden onder voorbehoud gedaan en zullen behoudens verzet geacht worden door de verkoper zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen 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 openbare verkoop 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 bij opbod, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

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 kan 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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
 - d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht ;
 - 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 bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

Gevolgen van een bod

Artikel 9. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 10. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 11.

Tekortkoming koper

Indien een bidder wiens bod aanvaard werd 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 € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhouden bidder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clause ontnemt de weerhouden bidder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Instelprijs en premie

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs 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 bieder die bij de aanvang van de zitting als eerste bod 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.

Wanneer de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de eerste bieder. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 13. 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.

Samenvoeging

Artikel 14. Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 15. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende 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 16. 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 17. 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 18. 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 19. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 20. 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 21. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

Artikel 22. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

Artikel 23. In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop 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. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 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 procent (12,50 %). Zij bedraagt :

- tweeëndertig komma vijftien procent (32,15%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- achtentwintig komma vijfendertig procent (28,35%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma tachtig procent (24,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma zeventig procent (23,70%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- drieëntwintig komma vijftien procent (23,15%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- tweeëntwintig komma vijftien procent (22,15%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma vijfenzestig procent (21,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijftentachtig procent (20,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- twintig procent (20,00%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma vijfenzeventig procent (19,75%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- negentien komma vijftentwintig procent (19,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderduizend euro (€ 200.000,00);
- achttien komma vijfenveertig procent (18,45%), voor prijzen boven tweehonderduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma vijfennegentig procent (17,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zeventien komma vijfenveertig procent (17,45%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- zeventien komma twintig procent (17,20%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderduizend euro (€ 300.000,00);
- zestien komma zeventig procent (16,70%), voor prijzen boven driehonderduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderduizend euro (€ 400.000,00);
- vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven vierhonderduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);

- vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- vijftien komma vijfenveertig procent (15,45%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- vijftien komma twintig procent (15,20%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- veertien komma vijfennegentig procent (14,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven 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, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig komma vijftig procent (31,50 %).

Artikel 23bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

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).

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 23, 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 rangeregeling.

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 toekomende 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 24. 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 kosten;

- 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.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 25. 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 26. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 abattement, 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 27. 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 28. 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

OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN DOOR BESLAGENE

Alle verklaringen afgelegd vanwege de beslagene/verkoper worden evenwel onder voorbehoud gedaan vermits zij afhankelijk zijn van gebrek aan verzet vanwege de beslagene op de betekening van deze verkoopsvoorwaarden. Alle verklaringen door de beslagene gedaan in deze verkoopsvoorwaarden waartegen door de beslagene niet expliciet verzet wordt aangetekend, zullen aldus geacht worden door de beslagene zelf te zijn afgelegd.

Alle verklaringen in deze verkoopsvoorwaarden gedaan door de notaris zijn slechts verklaringen op basis van stukken en enkel op basis van stukken.

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: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.
- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.
- 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 verkoping leidt.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (50 €), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Anderlecht, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing van en toelichting bij deze akte, heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.

(volgt de handtekening)

Voor eensluidende uitgifte