

2024/0894

Op drie september TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG ga ik, Meester **Joachim PEYLS**, notaris met standplaats te Tongeren, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

[...]

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

Eerste blad

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Meester **Georges HOUGAERTS** en Meester **Joachim PEYLS**, geassocieerde notarissen
Sint-Maternuswal 1
3700 Tongeren

Beschrijving van het goed

GEMEENTE CRISNEE, eerste afdeling

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Rue François Gilon nummer 9, gekadastrerd of het geweest, volgens titel en kadaster **sectie A, nummer 0310GP0000**, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van twaalf are zesentachtig centiare (12 a 86 ca).

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

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

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

Oorsprong van eigendom

[...]

Roerende goederen

Alle roerende goederen, die zich bij de definitieve toewijs in het pand bevinden, maken deel uit van onderhavige verkoop.

De verkoper verbindt er zich toe geen goederen bijkomend in het goed te plaatsen.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderd acht duizend euro (€ 208.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **13 november 2024 om 10:00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **21 november 2024 om 10:00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **2 december 2024 om 13:30 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **na contactname met het notariskantoor**.

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

Tweede blad

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper heeft uitdrukkelijk verklaard dat het bij deze te verkopen eigendom onverhuurd is en dus **vrij van gebruik**.

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

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

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen 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 conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de huurder(s) of de gebruiker(s), waarvan sprake hiervoor.

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

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 erfdiensbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

Wat betreft de afwatering van het dak van het naburig perceel ingevolge de aldaar herstelde muur zal de koper zich dienen te regelen met de eigenaar van dit perceel.

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.

Erfdiensbaarheden

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

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

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

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

Niet van toepassing op deze verkoop.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper verklaart de koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

Bovendien wordt eraan herinnerd:

- dat ieder onroerend goed wordt beheerd door bepalingen uit het publiek recht voor onroerend goed (stedenbouw, milieu, EPB...) die het administratief statuut vormen van onroerende goederen, waaronder:
 - het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling hierna het "CODT" genoemd, dat online beschikbaar is op de site van de DGO-4 in zijn informele coördinatie;
 - het Decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunningen, hierna het "D.P.E" genoemd;
 - het Decreet van 5 februari 2005 betreffende de handelsvestigingen, hierna het "D.I.C." genoemd;
 - het Decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestaties van gebouwen.
- dat geen enkele van de handelingen en werken vermeld in artikels D.IV.1 en D.IV.4 van het CODT op het onroerend goed kan worden uitgevoerd zolang de stedenbouwkundige vergunning niet werd verkregen.
- dat er regelgevingen bestaan betreffende de vervaldatum van de vergunning.
- dat het bestaan van een stedenbouwkundig certificaat geen vrijstelling biedt van de vraag en verkrijging van de vereiste vergunning.

Inlichtingen

Overeenkomstig de bepalingen in artikels D.IV.99, D.IV.100 en D.IV.105 van het CODT verklaart de verkoper, dat een brief opgesteld door de Gemeente Crisnée op 9 février 2024, waarvan de koper verklaart een kopie te hebben ontvangen, luidt als volgt:

"[...]"

1° **La parcelle se situe en zone d'habitat à caractère rural linéaire sur plus ou moins 50 mètres de profondeur, le reste en zone agricole au plan de secteur de Liège adopté par A.E.R.W. du 26/11/1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;**

2° **La parcelle est soumise, en tout ou en partie, pour des raisons de localisation, à l'application d'un guide régional d'urbanisme reprenant les prescriptions suivantes :**

- ~~Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme (articles 393 à 403 du guide régional d'urbanisme) ;~~
- ~~Règlement général sur les bâtisses en site rural (articles 417 à 430 du guide régional d'urbanisme) ;~~
- **Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (articles 431 à 441 du guide régional d'urbanisme) ;**
- **Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 à 415/16 du guide régional d'urbanisme) ;**

- ~~• Règlement général sur la qualité acoustique de constructions dans les zones B, C et D des plans de développement à long terme des aéroports de Liège Bierset et de Charleroi Bruxelles Sud (articles 442/1 à 442/3 du guide régional d'urbanisme);~~
- 3° **La parcelle n'est pas située** dans le périmètre d'un projet de plan de secteur ;
- 4° **La parcelle n'est pas située** dans le périmètre :
 - D'un schéma de développement pluri communal ;
 - D'un projet de schéma de développement pluri communal ;
 - D'un schéma communal ;
 - D'un projet de schéma communal ;
 - D'un guide communal d'urbanisme ;
 - D'un projet de guide communal d'urbanisme ;
- 5° **La parcelle n'est pas soumise** au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation ;
- 6°
 - a) **La parcelle n'est pas située** dans un périmètre de site à réaménager, de réhabilitation paysagère et environnementale, de remembrement urbain, de revitalisation urbaine ou de rénovation urbaine visés respectivement aux articles D.V.1, D.V.7, D.V.9, D.V.12 ou D.V.13 du Code de Développement Territorial ;
 - b) **La parcelle n'est pas inscrite** sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine ;
 - c) **La parcelle n'est pas classée** en application de l'article 196 du même Code ;
La parcelle ne comprend pas un arbre considéré comme remarquable ;
Le bâtiment n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel ;
 - d) **La parcelle n'est pas située** dans une zone de protection visées à l'article 209 du même Code ;
 - e) **La parcelle n'est pas située** dans la région de langue allemande, ne fait pas l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine ;
- 7° **La parcelle est située** :
 - En zone de régime d'assainissement au P.A.S.H. (Plan d'assainissement pas Sous bassin Hydrographique) de la « Meuse aval » adopté par arrêt » du Gouvernement wallon du 4 mai 2006 :
 - **La parcelle est actuellement raccordable à l'égout. L'égout existant en voirie n'est actuellement pas raccordé à une station d'éruption publique.** Le bien sera équipé au minimum d'une fosse septique by-passable et d'un dégraisseur. Le demandeur ne pourra prétendre à une prime à l'éruption individuelle étant donné la situation du bien au PASH ;
 - ~~— La parcelle sera raccordable à l'égout selon les prévisions actuelles ;~~
 - ~~— La parcelle n'est pas raccordable à l'égout pour des raisons techniques ;~~
 - La Commune de Crisnée précise que des frais seront dus par le demandeur d'un permis d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisation du montant réel des travaux à réaliser pour le raccordement aux égouts par une entreprise désignée par l'Administration communale. En plus, un montant forfaitaire unique de 750 euros par logement sera dû ;
 - Le long:
 - **d'une voirie communale ;**
 - ~~— d'une voirie régionale: N3—N614 ;~~
 - ~~— d'une voirie communale de type chemin de remembrement ;~~
 - **bénéficie d'un accès à une voirie équipée** en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux ;
- 8° **La parcelle n'est pas reprise** en couleur « pêche » ou « lavande » dans la Banque de Données de l'État des Sols (BDES) au sens du décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion des sols et à l'assainissement des sols ;
- 9° La parcelle:
 - **n'est pas située** en zone d'aléa d'inondation très faible / faible à moyen / élevé au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau du sous bassin hydrographique « Meuse aval » adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 15/03/2007 ;
 - **ne comprend pas** un axe d'aléa d'inondation très faible / faible à moyen / élevé au plan définissant les périmètres de risque naturel d'inondation par débordement de cours d'eau

Derde blad

du sous bassin hydrographique « Meuse aval » adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 15/03/2007 ;

- **ne comprend pas** un axe de ruissellement concentré faible/ moyen / élevé traversant la parcelle ;
- **n'est pas située** dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, dans une réserve forestière, dans un site Natura 2000, ne comporte pas de cavité souterraine d'intérêt scientifique, ne comporte pas une zone d'humidité d'intérêt biologique au sens de l'article D.IV.57, 2° à 4° du Code du Développement Territorial ;

10° **La parcelle n'est pas reprise** dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

11° **La parcelle a fait l'objet :**

- ~~D'un permis de lotir – permis d'urbanisation nommé « » délivré après le 1^{er} janvier 1977, en date du (réf.)~~
 - ~~Portant sur la création de lot(s) dont à bâtir : immeuble situé sur le lot ;~~
 - ~~Ce permis a été modifié par le(s) permis suivant(s) :~~
- ~~Des permis d'urbanisme – de constructions groupées suivants délivré après le 1^{er} janvier 1977 :~~
 - **PU-2012-12 : permis d'urbanisme pour la construction d'un portail de ferme accordé le 23 avril 2012 ;**
- ~~Des certificats d'urbanisme n°1 et n°2 suivants datant de moins de deux ans :~~
 -
- ~~Des permis d'environnement ou permis d'exploiter suivants :~~
 -
- ~~Du permis de location suivant :~~

12° **A notre connaissance:**

- **La parcelle n'est pas située** dans une zone de prévention forfaitaire des captages de surveillance de la CILE (éloignée de type IIb ou rapprochée de type Iia) au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon modifiant le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau en ce qui concerne les prises d'eau souterraine, les zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance ;
- **La parcelle n'est pas située** dans une zone de prévention forfaitaire des captages RW (éloignée de type IIb) au sens de l'Arrêté du Gouvernement wallon modifiant le Livre II du Code de l'Environnement constituant le Code de l'Eau en ce qui concerne les prises d'eau souterraine, les zones de prise d'eau, de prévention et de surveillance ;
- **La parcelle n'est pas frappée** d'une servitude de non aedificandi ou d'un alignement résultant de normes techniques routières ;
- **Il n'y a pas d'infraction** constatée par procès-verbal concernant la parcelle ;
- **La parcelle n'est pas grevée** d'une emprise souterraine de canalisation de produits gazeux ou autres ;
- **La parcelle n'est pas située** en zone de consultation de carrières souterraines ;
- **La parcelle n'est pas traversée ou longée** par un cours d'eau non navigables de 2^{ème} – 3^{ème} catégorie – non classée et repris à l'atlas des cours d'eau non navigable ;
- **La parcelle n'est pas située** dans le périmètre de survols systématiques de l'aéroport de Liège-Bierset. Cependant, des cas exceptionnels de survols peuvent être perçus suite à des conditions météorologiques particulières (orage, fortes pluies, ...) ;
- **La parcelle est visée** à la carte archéologiques ;

13° **La parcelle n'a pas fait l'objet** d'un certificat de performance énergétique ;

14° Tous les biens **sont soumis au règlement communal relatif aux emplacement de parking**, adopté par le conseil communal en date du 28 juillet 2014 :

- Article 1^{er} : chaque demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation unifamiliale doit prévoir deux emplacements de parking sur terrain privé, garage ou car-port compris ;
- Article 2 : chaque demande de permis d'urbanisme pour la création de logement supplémentaire dans une construction existante, avec ou sans modification du volume construit, doit prévoir 2,5 emplacements de parking par logement créé sur terrain privé, garage ou car-port compris ;

- *Article 3 : chaque demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une immeuble à appartements, doit prévoir 2,5 emplacement de parking par logement créé sur terrain privé, garage ou car-port compris ;*
- *Article 4 : chaque demande de permis d'urbanisme pour la création d'espace commercial ou bureaux (construction ou transformation) doit prévoir une place de parking par 50 m² de surface de plancher prévu au projet sur terrain privé, garage ou car-port compris ;*
- *Article 5 : en cas de création multiple, le nombre de parking sera arrondi à l'unité inférieure ;*
- *Article 6 : l'implantation des emplacement créés devra respecter les exigences en vigueur et restera à l'appréciation du Collège communal. Ne seront pas acceptés notamment les emplacements qui causeraient des dommages aux voisins et au passage de véhicules prioritaires ;*
- *Article 7 : la conformité aux conditions imposées par le présent règlement ne vaut pas acceptation du permis d'urbanisme. Celui-ci sera soumis à l'instruction complète du dossier de demande de permis d'urbanisme et des avis collectés à cet effect.;*

Vierde blad

Geen verbintenis vanwege de verkoper

De verkoper verklaart, wat betreft de huidige toestand, en onverminderd het recht van de koper om de nietigheid van de overdracht titel te vragen, in het kader van een burgerrechtelijk of strafrechtelijk proces, ten gevolge van een stedenbouwkundige overtreding (artikel D.VII.24), geen handelingen en werken op het perceel te hebben uitgevoerd die een inbreuk vormen krachtens artikel D.VII.1. - zodat er geen proces-verbaal tot vaststelling van een overtreding werd opgesteld -, en garandeert de stedenbouwkundige conformiteit van het goed binnen de perken vereist door de wet.

Wat betreft de toekomstige toestand, en onder voorbehoud van eventuele door de wet opgelegde verplichtingen op burgerrechtelijk vlak betreffende de authentieke akte, verklaart de verkoper geen enkele verbintenis op zich te nemen in verband met de plannen van de koper.

Overstromingsgevoelige gebieden

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende verzekeringen verklaart de verkoper dat het vermelde goed zich naar zijn weten niet in een zone bevindt die is afgebakend door de Waalse Regering als een risicozone voor overstromingen door rivierlopen of oppervlakkige afwatering.

Ontheigening – Monumenten/sites – Rooilijn – Inneming

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet betrokken is bij ontheigenings- of beschermingsmaatregelen genomen op grond van de wetgeving omtrent monumenten en sites, onderworpen aan een plicht tot het begrenzen van het perceel, niet belast met een ondergrondse of oppervlakkige inneming ten voordele van een publieke macht of derden.

Bestaande toestand

De verkoper verklaart dat hij geen handelingen en werken van inbreuk heeft uitgevoerd in het kader van artikel D.VII.1 van het CODT, en garandeert de koper dat de handelingen en werken die hij persoonlijk heeft uitgevoerd conform de stedenbouwkundige voorschriften werden uitgevoerd. De verkoper verklaart bovendien dat, naar zijn weten, het goed niet is aangetast, door een derde partij, door een onregelmatige handeling of werk, met uitzondering van de beschadiging van de muur aan de oosterzijde van het perceel. Het betreft een beschadiging van een buitenmuur door werken aan het aangrenzende perceel, meer bepaald door het aanbrengen van een (steun)balk. De verkoper verklaart dat de buitenmuur in zijn oorspronkelijke staat werd hersteld na uitvoering van reparatiewerken. De verkoper verklaart bovendien dat naar zijn weten en zonder dat er bijkomende onderzoeken vereist zijn het goed niet beschikt over werken die onderworpen zijn aan vergunningen, sinds hij het juridisch beheer hiervan heeft verworven. Aangezien er sprake is van de periode voorafgaand aan zijn eigendom verklaart de verkoper dat hij niet over overige inlichtingen beschikt dan deze opgenomen in zijn eigendomstitel.

Er wordt aan herinnerd dat het behoud van de werken uitgevoerd zonder de vereiste vergunning of met schending van deze vergunning wordt vermeld in het voorgenoemde artikel D.VII.1 en een stedenbouwkundige overtreding vormt, onder voorbehoud van de toepassing van het amnestie- en verjaringsstelsel bedoeld door artikel D.VII.1stebis. CoDT.

De verkoper verklaart dat het goed momenteel wordt gebruikt als woning. Hij verklaart dat dit gebruik naar zijn weten regelmatig is en dat er hieromtrent geen enkele betwisting is. De verkoper doet geen enkele belofte op het gebied van de bestemming die de koper aan het goed zou willen

toeschrijven, terwijl deze laatste dit als een persoonlijke zaak beschouwt zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed niet beschikt over een stedenbouwkundige vergunning of certificaat, met uitzondering van de hierboven vermelde vergunning met nummer PU-2012-12, hetgeen laat vermoeden dat er geen mogelijkheid is om er handelingen of werken, vermeld door de toepasselijke regionale wetgevingen, uit te voeren of te behouden is, en dat hij geen enkele belofte doet omtrent de mogelijkheid om op het goed geen enkele handeling of werk vermeld in de genaamde wetgevingen uit te voeren of te onderhouden.

Waalse waarnemingscentrum voor onroerende goederen

In kennis gesteld van de bepalingen betreffende het Waalse waarnemingscentrum voor onroerende goederen opgenomen in het Waalse Wetboek voor Landbouw, en meer bepaald van de verplichting, voor de notaris, om aan het genaamde waarnemingscentrum elke verkoop van "landbouwpercelen" of van "landbouwgebouwen" te melden, verklaren de partijen, al dan niet in kennis gesteld door de notaris van het effectieve en deze gebruik van de hierboven beschreven goederen en van hun ligging in de landbouwzone, of al dan niet van hun inschrijving in het SiGeC, dat het nu hierboven beschreven goed zich gedeeltelijk in landbouwzone bevindt. Ten gevolge waarvan zal worden overgegaan tot de kennisgeving van deze verkoop aan het Waarnemingscentrum voor onroerende goederen door de notaris.

Waalse wetboek van duurzame wonen

De partijen verklaren dat hun aandacht gevestigd werd op de bepalingen van het Waalse wetboek van duurzame wonen en in het bijzonder:

- op de verplichting om het hierboven beschreven goed uit te rusten met door BOSEC gecertificeerde rookmelders in perfecte staat van dienst (minstens één per verdieping, twee per verdieping met een oppervlakte groter dan 80 m², bij voorrang in de inkomhallen, nachthallen en gangen);
- op de vereiste van een verhuurvergunning voor bepaalde categorieën van woningen;
- alsmede op de toepasselijke sancties ingeval van miskenning van deze bepalingen en meer bepaald op de aan de overheid toegekende mogelijkheid om bewaarmaatregelen op te leggen of de uitvoering van werken te bevelen of om een toegangsverbod op te leggen of om de desbetreffende woning onbewoonbaar te verklaren.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed **niet is voorzien** met rookmelders overeenkomstig de wettelijke bepalingen. De koper zal er zijn eigen zaak van maken om het goed met de vereiste detectoren uit te rusten en dit ter volledige ontlasting van de verkoper.

De verkoper verklaart dat het goed:

- **niet het voorwerp** uitmaakt van een proces-verbaal waaruit blijkt dat het goed als onbewoond verklaard werd in de zin van het Waalse wetboek van duurzame wonen;
- **niet in beheer** wordt genomen door een onroerend operator;
- **niet het voorwerp** uitmaakt van een vordering tot stopzetting door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg.

Milieu - Bodembeheer

Milieuvergunning

De verkoper verklaart dat het goed **niet het voorwerp** uitmaakt van een milieuvergunning (vroeger exploitatievergunning), maar wel een stookolietank met een inhoud van drieduizend (3.000) liter omvat, zodat artikel 60 van het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning moet toegepast worden.

Bodemtoestand: beschikbare informatie - houderschap

A. Beschikbare informatie

Het eensluitend verklaard uittreksel van de databank ondergrond van 26 januari 2024 vermeldt hetgeen volgt:

"[...]"

SITUATION DANS LA BDES

Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

*Repris à l'inventaire des procédures de gestion de la pollution du sol et/ou à l'inventaire des activités et installations présentant un risque pour le sol (Art. 12 §2, 3) ? : **Non***

*Concerné par des informations de nature strictement indicative (Art. 12 §4) ? : **Non***

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES PROCEDURES DE GESTION DE LA POLLUTION DU SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

MOTIF(S) D'INSCRIPTION A L'INVENTAIRE DES ACTIVITES ET INSTALLATIONS PRESENTANT UN RIQUE POUR LE SOL (Art. 12 §2, 3)

Néant

DONNEES DE NATURE STRICTEMENT INDICATIVE (Art. 12 §4)

Néant"

De verkoper of diens vertegenwoordiger verklaart dat hij de koper ingelicht heeft over de inhoud van het (de) eensluitend verklaard(e) uittreksel(s), voor het opmaken van de overdrachtsovereenkomst.

De koper of diens vertegenwoordiger erkent dat hij op heden werd ingelicht over de inhoud van het (de) eensluitend verklaard(e) uittreksel(s).

B. Verklaring van niet-houderschap van de verplichtingen

De verkoper bevestigt, zo nodig, dat hij geen verplichtinghouder is in de zin van artikel 2,39° van het Decreet van 1 maart 2018 betreffende bodembeheer en bodemsanering – hierna "Waals bodemdecreet" –, dit wil zeggen verantwoordelijk voor een of meer verplichtingen opgesomd in artikel 19, eerste lid van voornoemd decreet.

C. Omstandige informatie

De verkoper (of diens vertegenwoordiger) verklaart dat hij over geen bijkomende inlichtingen beschikt die de inhoud van het (de) eensluitend verklaard(e) uittreksel(s) zouden kunnen wijzigen.

Bovengrondse stookolietank

1. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkend technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging overeenkomstig de wettelijke voorschriften.
2. De verkoper verklaart dat de stookolietank werd geplaatst **voor 29 november 2003** en niet werd ingekuipt.
3. De verkoper verklaart dat de laatste periodieke controle werd uitgevoerd op **3 april 2024** zoals blijkt uit een waterdichtheidsattest afgeleverd door All-In Tank Service. De koper erkent dit attest te hebben ontvangen. Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een **oranje dop** of merkplaat geplaatst wat wijst op een lekkende maar herstelbare tank. Deze herstelling moet worden uitgevoerd binnen de zes maanden. De verkoper verklaart dat deze herstelling nog niet werd uitgevoerd aangezien de zes maanden nog niet zijn verstreken.

De herstellingskosten zullen worden gedragen door de koper.

Energieprestatiecertificaat

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen met certificaatnummer UC 20240204002208 werd opgemaakt met betrekking tot de woning, voorwerp van deze verkoop, door energiedeskundige de heer Marc De Winter te Jupille-Sur-Meuse op **4 februari 2024**.

De "indicatoren van de energetische prestatie" zijn de volgende:

- Energetische klasse: **G**;
- Totale theoretische verbruik van primaire energie, uitgedrukt in kWh per jaar: 109 332 kWh;
- Specifieke verbruik van primaire energie, uitgedrukt in kWh/m per jaar: **687 kWh**.

De inhoud van dit certificaat werd door de verkoper aan de koper doorgegeven. Het origineel van dit certificaat werd door de verkoper aan de koper overhandigd.

Inlichtingen voor de koper

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van het bestaan van premies van het Waalse Gewest of bij Provincie die in het kader van aankoop, verbouwingen, renovaties of toekomstige bouwen zouden kunnen verkregen worden.

Inlichtingen voor de verkoper

Nadat de notaris de aandacht van de verkoper heeft gevestigd op de berekeningswijze van het door de begunstigde terug te betalen bedrag in geval van niet naleving van de toekenningsvoorwaarden van een bijstand aan natuurlijke personen voor de in de Waalse Wooncode bedoelde zes volgende premies: 1) sanering, 2) aankoop, 3) bouwen, 4) sloping, 5)

herstructurering, 6) oprichting van een overeenkomstige woning, heeft de verkoper verklaard geen van deze premies te hebben aangevraagd.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ blijkt dat het verkochte goed gelegen is:

- in de directe nabijheid van ondergrondse telecommunicatie-uitrustingen van **Proximus**;
- in de directe nabijheid van een distributieleiding van **société wallonne des eaux**. SWDE heeft bij mailbericht van **17 mei 2024** aan de minuuthoudende notaris meegedeeld dat er zich in de nabijheid van het betrokken goed ondergrondse installaties bevinden.
- in de directe nabijheid van ondergrondse installaties van **RESA**. RESA heeft bij mailbericht van **17 mei 2024** aan de minuuthoudende notaris medegedeeld dat er zich in de nabijheid van het betrokken goed elektrische installaties bevinden.

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom een postinterventiedossier werd opgesteld, wordt **ontkennend** geantwoord, daar er geen werken zijn uitgevoerd aan het goed die onder de toepassingsvoorwaarden ressorteren.

Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die v or 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd maar niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het Boek 1 voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van **14 februari 2024** werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van het Boek 1. De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal van dit controleonderzoek van de verkoper ontvangen bij het verlijden van het proces-verbaal van definitieve toewijzing.

De notaris wijst erop dat de koper over een termijn van achttien maanden beschikt vanaf heden om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De notaris wijst de koper op zowel de sancties voorzien in het Boek 1 alsook van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Boek 1.

Hypothecaire toestand

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

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de verkoper verklaard dat:

- er zich in of op het verkochte goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het verkochte goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract. De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van vijf duizend euro (€ 5.000,00).

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00).

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

Artikel 20. De bidder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze

laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borggen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

- eenentwintig komma zestig procent (21,60 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma negentig procent (19,90 %), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma tachtig procent (18,80 %), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- achttien procent (18 %), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zeventien komma vijfendertig procent (17,35 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma vijfentachtig procent (16,85 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien komma vijfenveertig procent (16,45 %), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- zestien komma tien procent (16,10 %), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijfentachtig procent (15,85 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55 %), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- vijftien komma vijftien procent (15,15 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma negentig procent (14,90 %), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma vijftig procent (14,50 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- veertien komma vijftwintig procent (14,25 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- veertien komma tien procent (14,10 %), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- veertien procent (14,00 %), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma vijftachtig procent (13,85 %), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma zeventig procent (13,70 %), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma vijfenvijftig procent (13,55 %), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50 %), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- dertien komma vijfenveertig procent (13,45 %), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- dertien komma dertig procent (13,30 %), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- dertien komma vijftien procent (13,15 %), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma negentig procent (12,90 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma vijftachtig procent (12,85 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd

tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatighedsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Hervereiling 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^o, 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^o, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsoverdracht 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.

Tiende blad

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

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

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

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

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen: **alle medewerkers van Notariskantoor Hougaerts & Peyls te Tongeren.**

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

**Elfde en
laatste blad**

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 vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door Meester **Joachim PEYLS**, notaris.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 21 mei 2024.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld te Tongeren in de woning van de comparant, zoals vermeld, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.