

Op heden, **ZES MEI TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG**.

Ga ik, **Meester Hans VANHIMBEECK**, geassocieerd notaris te Middelkerke, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be (gedematerialiseerde openbare verkoping) van de hierna beschreven onroerende goederen.

Onderhavig kohier bevat met name de lasten en voorwaarden waaronder door mijn ambt zal worden overgegaan tot de openbare verkoping van de hierna beschreven onverdeelde goederen overeenkomstig artikel 1224 van het Gerechtelijk Wetboek, in het kader van een gerechtelijke vereffening-verdeling tussen :

(...)

Hierna ook (samen of afzonderlijk) "**de eigenaar**", of "**de verkoper**", of "**de verzoeker**", genoemd.

VOORAFGAANDE UITEENZETTING.

(...)

HYPOTHECAIRE TOESTAND

Hypothecair getuigschrift.

Uit het dertigjarig hypothecair getuigschrift 33-10/04/2026-02718, afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid NEUFCHATEAU, blijkt dat de onverdeelde onroerende goederen bezwaard zijn met volgende in- en overschrijvingen :

INSCHRIJVINGEN :

NIHIL

OVERSCHRIJVINGEN

33-T-05/03/2010-01025 betreffende een wijzigende basisakte verleden voor notaris Nathalie Compere te Rochefort op 3 maart 2010.

BEVELEN EN BESLAGEN :

NIHIL

Pandregister.

In het pandregister werd op naam van alle betrokkenen, **geen** pandrecht noch eigendomsvoorbehoud gevonden (opzoeking gedaan op 24 april 2026).

(...)

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor VANHIMBEECK & SCHOCKAERT, geassocieerde notarissen

Koninginnelaan 62 te 8430 Middelkerke

Telefoon : 059/300.432

E-mail: info@vsnotarissen.be

01.- Beschrijving van de goederen

GEMEENTE TELLIN (VOORHEEN RESTEIGNE)

In een onroerend complex genaamd "**Les Brulins**" gelegen te 6927 Tellin (Resteigne), Les Brulins, bekend of bekend geweest op het kadaster Tellin, vierde afdeling, Resteigne, sectie A, blijktens titel deel van nummer 83H en voorheen deel van nummers 82k, 82g, 83a, 83b, 82i en 83c met een oppervlakte van 8ha73a47ca:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom:

De **vakantiewoning** met alle aanhorigheden op en met grond gelegen te 6927 Tellin (Resteigne), **Les Brulins 94**, bekend of bekend geweest op het kadaster Tellin, vierde afdeling, Resteigne, sectie A, blijktens titel deel van nummer 83H en blijktens recent kadastraal uittreksel nummer 0083W5P0000, met een oppervlakte blijktens recent kadastraal uittreksel van 378 m², met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 260,00, zijnde lot 94 van de verkaveling aldaar.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid:

een/tweehonderdtwintigste in de gemeenschappelijke delen van het onroerend complex waaronder de grond (1/220^{ste}).

De beschrijving van de goederen wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare basisaktes, 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.

Het (eventuele) **afval/rommel**, en/of **andere roerende goederen** die zich op of in voormeld goed bevinden op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, worden eveneens mee verkocht, zonder dat de koper hiervoor de verkoper, de verzoeker of de notaris kan aanspreken ; bij gebrek aan enige venale waarde, is waarde pro fisco van deze roerende goederen nihil.

De koper wordt geacht door het uitbrengen van zijn bod de goederen en alles wat ermee verband houdt, alsook **de staat** en de **exacte ligging** ervan **ten volle te kennen**, onder meer aangezien hij de mogelijkheid heeft vóór het uitbrengen van zijn bod, de goederen (meermaals) te bezichtigen en alle nuttige of voorgeschreven informatie te bekomen van de notaris, de gemeente of andere deskundigen.

Hierna ook "**het goed**" en/of "**de goederen**" te noemen.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

02.- Instelprijs

De instelprijs bedraagt **ZESENVEERTIGDUIZEND EURO (€ 46.000,00)**.

03. -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.

04. - Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van **de aanvang van de biedingen** is : **DINSDAG 16 JUNI 2026**, om dertien uur (13.00 uur).

De dag en het uur van **de sluiting van de biedingen** is : **WOENSDAG 24 JUNI 2026**, om dertien uur (13.00 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.

05.- Dag en uur ondertekening PROCES-VERBAAL 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 **MAANDAG 29 JUNI 2026, om veertien uur dertig minuten (14u30)**.

06.- Bezoeken

De goederen zullen door elke gegadigde kunnen worden bezocht na voorafgaandelijke contactname met de heer FRANCK (Ad Valoris) op het telefoonnummer 082/77.18.77 – keuze 1. De bezichtigingen worden na voorafgaandelijke contactname georganiseerd gedurende 4 weken voorafgaand aan de dag vóór de sluiting van de biedingen.

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

07.- Bekendmaking & publiciteit

De bekendmaking van de openbare verkoping en de periode van de biedingen zal volgens het plaatselijk gebruik voorafgaand aan de aanvang van de biedingen, verzorgd worden door MediaNot-Mediahuis (notarisblad, digitale affiche en ZIMMO)

De openbare verkoping en de periode van de biedingen zullen eveneens aangekondigd worden op de websites **notaris.be** en **immoweb.be**.

De ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit in te lassen en/of de publiciteit te wijzigen in het belang van de verkoop.

08.- Eigendomsoverdracht

Het **eigendomsrecht** gaat over op de koper op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Van dan af is verlies of beschadiging voor rekening van de koper zonder grond tot verhaal tegen de verkoper of verzoeker.

09.- Genot - Gebruik

(a). Algemeen.

- De koper zal het genot van het goed uitsluitend verkrijgen na volledige betaling van koopsom, intresten, kosten en alle andere bijkomende lasten, tenzij anders bedongen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch enige verandering of wijziging aan het goed aanbrengen. 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 verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan laten 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 koopsom, intresten, kosten en alle andere bijkomende lasten 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 zal rechtstreeks met de bewoners, huurders of pachters overleg plegen over hun gebruiksrechten, opzeg, voorwerpen waarvan zij beweren dat ze hun toebehoren, vergoedingen waarop ze gerechtigd zouden zijn en dat zonder mogelijkheid verhaal tegen de verzoeker uit te oefenen.

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

Een eventuele vergoeding voor het niet eerbiedigen van een eventueel bestaand voorkooprecht blijft ten laste van de verkoper.

-. Indien de verkoper nalaat het goed te ontruimen tegen het in de bijzondere verkoopsvoorwaarden bepaalde tijdstip, is de koper gerechtigd het goed te laten ontruimen door een door hem aangezochte gerechtsdeurwaarder op vertoon van een grosse van het proces-verbaal van toewijzing. De uitdrijvingskosten zijn alleen op de verkoper verhaalbaar.

(b). Bijzondere regel in geval van beslag

De beslagene heeft geen enkel recht meer betreffende het verkochte goed vijftien dagen nadat hem het uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing werd betekend overeenkomstig artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek.

(c). Bijzondere regel bij gedwongen verkopen in het algemeen

De eventuele uitdrijving zal op initiatief van de koper gebeuren, zonder tussenkomst van de schuldeisers en zonder mogelijkheid verhaal tegen hen uit te oefenen. Hij zal daartoe slechts mogen overgaan na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten, en in geval van uitvoerend beslag op onroerend goed na de betekening waarvan sprake hiervoor.

(d). Overdracht van de rechten van gebruik

De hoger beschreven onroerende goederen zijn **niet verhuurd**. De koper bekommt het **vrij gebruik** van de hoger beschreven onroerende goederen vanaf de volledige betaling van de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten.

De goederen zijn niet bezwaard met een publiciteitsovereenkomst of een sociaal beheersrecht.

10. - Voorkoop-, voorkeur- of optierechten - recht van wederinkoop

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

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

a) Wettelijke of decretale voorkoop- of voorkeurrechten.

Er zijn **geen** wettelijke of decretale voorkoop- of voorkeurrechten van toepassing op de goederen.

b) Conventionele voorkoop-, voorkeur- of optierechten - recht van wederinkoop.

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, blijkt dat geen conventioneel voorkoop-, voorkeur- of optierecht, noch een recht van wederinkoop van toepassing zou zijn op de goederen.

11. - Staat van de goederen - Gebreken

Het goed wordt overgedragen in de **staat** en **toestand** waarin het zich bevindt op het ogenblik van de toewijzing :

- ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften;
- zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken, zowel voor wat betreft de gebouwen als voor wat betreft de grond en de ondergrond;
- 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;
- zonder waarborg van maat of oppervlakte, al waren de verschillen tussen de werkelijke oppervlakte en de opgegeven oppervlakte één/twintigste of meer;
- met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn deze niet bekend;
- met alle gemeenschappen.

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

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij **verkopen op rechterlijk gezag** de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel de mogelijkheid te hebben gehad om het verkochte onroerend goed aandachtig te hebben bezocht.

Aangezien het te verkopen goed te bezichtigen is vóór de verkoop en de titels, verkoopsvoorwaarden, eventuele verkavelingsakte, basisakte of andere akten die betrekking hebben op het te verkopen goed op het kantoor van de notaris en/of op www.biddit.be konden worden ingekeken, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de ligging, staat en toestand van het goed en over alle desbetreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen. De koper zal geen verhaal mogen uitoefenen tegen de verzoeker wegens enige fout, onnauwkeurigheid, onvolledigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, zelfs al voldoen deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

De gegevens vervat in de publiciteit en kadastrale aanduidingen worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt.

Een vergissing in de beschrijving van het goed in de publiciteit of elders kan geen aanleiding geven tot enig verhaal.

De koper kan de verkoper, de verzoeker, de beslagene en de notaris niet aanspreken om de **meubelen en lichamelijk roerende goederen** (meubelen, puin, afval en alle overige

lichamelijk roerende goederen) die zich in voorkomend geval nog in of op het goed bevinden op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt, weg te halen. Het staat de koper vrij ze in voorkomend geval op zijn kosten en verantwoordelijkheid te laten weghalen.

Het goed wordt eveneens verkocht met **de sleutels** (afstandsbedieningen, (alarm)codes, badges, enzovoort), zowel van het goed zelf als van de verschillende plaatsen in het goed (zoals brievenbussen, kelder, kluizen, enzovoort) in het bezit van de verkoper of de verzoeker, zonder dat het ontbreken ervan enige grond tot vrijwaring of vergoeding door de verkoper of de verzoeker kan opleveren; de koper zal geacht worden zich hierover, vóór het uitbrengen van zijn bod, voldoende te hebben geïnformeerd en dient daarvan zijn eigen zaak te maken.

De roerende goederen die desgevallend in de verkoop zijn begrepen, worden eveneens verkocht in de staat waarin ze zich bevinden op het ogenblik dat de toewijzing definitief wordt, zonder vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken dan ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare.

12.- Grenzen - Oppervlakte

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

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

13. - Gemeenheden

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed afscheiden van de aangrenzende eigendommen.

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

De koper zal zich voor elke eventueel nog over te nemen mandeligheid, rechtstreeks tot de belanghebbende derden richten en deze mandeligheid vergoeden of vorderen, zonder tussenkomst van de verzoeker en zonder mogelijkheid tegen hem verhaal uit te oefenen.

14.- Erfdienstbaarheden - bijzondere voorwaarden

Het goed wordt verkocht met alle mogelijke actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn. De koper mag op eigen risico en kosten deze erfdienstbaarheden inroepen of ertegen opkomen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de verkoper.

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.

Volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, is het goed met geen andere dan de zichtbare erfdienstbaarheden bevoordeeld of bezwaard, en bevat(ten) de eigendomstitel(s) geen erfdienstbaarheden en geen bijzondere voorwaarden, **behoudens** deze opgenomen in de hierna vermelde basisakte en wijzigende basisakte(n).

15. - Schade aan de grond of ondergrond

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

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

16. - Vorderingen tot vrijwaring (tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en de architect)

De koper treedt eveneens in alle rechten en vorderingen 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.

Verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in de bouwsector.

Overeenkomstig de wet van 31 mei 2017 betreffende de betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in de bouwsector, moet iedere architect, aannemer of andere dienstverlener van de bouwsector, waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die zij beroepshalve op in België gelegen woningen verrichten (of van handelingen van hun aangestelden), verplicht gedekt worden, hetzij door een verzekering die de burgerlijke aansprakelijkheid bedoeld in de artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek dekt, hetzij door een borgstelling die beantwoordt aan dezelfde waarborgvereisten als de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid.

De verplichte verzekering/borgstelling geldt voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning werd afgeleverd **na 01 juli 2018**. De tienjarige termijn loopt vanaf de aanvaarding van de werken en de burgerlijke aansprakelijkheid wordt beperkt tot de soliditeit, stabiliteit en waterdichtheid van de gesloten ruwbouw (met uitsluiting van een aantal gedefinieerde schades).

De verzekeraar moet door middel van de afgifte van een (verzekerings)attest waaruit het bestaan van een verzekeringsovereenkomst blijkt, bevestigen dat de verzekeringswaarborgen beantwoorden aan de voormelde wet en haar uitvoeringsbesluiten, en moet het afsluiten van de verzekeringsovereenkomst doorgeven aan "het register van de verplichte verzekeringsovereenkomsten van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid". Het attest moet ook overhandigd worden aan de koper in geval van overdracht van zakelijke rechten, indien voormelde tienjarige termijn nog lopende is.

De ondergetekende minuuthoudende notaris deelt mee dat het **actueel nog niet mogelijk is** het register bevattende de verplichte verzekeringsovereenkomsten te raadplegen.

Er wordt verklaard, voor zover men weet, dat men **geen kennis** heeft van het bestaan van een dergelijke verzekering voor wat de hoger beschreven privatieve delen. Er wordt

tevens verklaard, voor zover men weet, maar waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat er voor de hiervoor beschreven privatieve delen van het goed **geen** definitieve stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd na 1 juli 2018, en dat er **geen** dergelijke werken in onroerende staat (bouw of renovatie) werden uitgevoerd betreffende de hoger beschreven privatieve delen van het goed.

17.- Mede-eigendom

I. De basisakte met het reglement van mede-eigendom, waarbij het onroerend project waarvan de hierbij verkochte goederen deel uitmaken, onder het regime van de gedwongen mede-eigendom werd gebracht, werd verleden voor notaris Jacques Doicesco te Rochefort op **22 mei 1975**, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Dinant op 1 juli 1975, boek 7915, nummer 9.

Deze basisakte met reglement van mede-eigendom werd gewijzigd bij akte verleden voor notaris Nathalie Compere te Rochefort op **3 maart 2010**, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Neufchâteau op 5 maart daarna onder referte 33-T-05/03/2010-01025.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen, voorschriften, lasten, voorwaarden en erfdienstbaarheden opgenomen in de vermelde **basisakte** en de bijlagen bij deze akte, onder de bedingen, voorschriften, lasten, voorwaarden en erfdienstbaarheden opgenomen in de eventuele **wijzigende akten** en de bijlagen daarvan, evenals onder de bedingen, voorschriften, lasten en voorwaarden opgelegd door de **beslissingen van de algemene vergadering(en)** van mede-eigenaars die betrekking hebben op de goederen.

Een exemplaar van de voormelde basisakte en eventuele wijzigende basisakte, zijn ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen, en erkent hij er volledige kennis van te hebben.

De koper moet alle bedingen naleven die vermeld staan in de statuten van het gebouw (basisakte en reglement van mede-eigendom en wijzigende akten), in het reglement van interne orde (de huishoudelijke reglementen), in de wijzigende basisakte, evenals alle beslissingen van de algemene vergadering. De koper wordt in andere woorden zuiver en eenvoudig in de plaats gesteld van de verkoper wat betreft alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit alle voormelde documenten met betrekking tot de mede-eigendom.

De koper zal de eerbiediging en naleving daarvan moeten opleggen aan alle personen die een zakelijk of een persoonlijk recht op het goed zouden hebben, aan zijn erfgenamen, rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden, ten welke titel ook, in het bijzonder ook aan zijn huurders.

II.- Door het enkel feit eigenaar te worden van het hoger beschreven goed, zal de koper ervan van rechtswege deel uitmaken van "*Association des copropriétaires du Parc Résidentiel Les Brulins*", met ondernemingsnummer **0823.670.748**.

III.- Syndicus

Voor het gebouw waarvan de goederen beschreven deel uitmaken, werd tot syndicus aangesteld: **BIOCITY te 6971 Tenneville, Grand-Rue 239 bus 1**.

De instrumenterende notaris heeft overeenkomstig de wettelijke bepalingen, in het vooruitzicht van de overdracht van de hiervoor beschreven kavel, de voornoemde syndicus verzocht om mededeling van de wettelijk vereiste inlichtingen en documenten. Deze heeft

daarop geantwoord bij e-mail van **4 mei 2026**.

Een kopie van het schrijven van de syndicus, met de bijlagen, is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

IV.- De partijen zijn ervan op de hoogte dat, overeenkomstig de wet, de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, slechts gehouden is tot het betalen van de volgende kosten :

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

2° een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

4° een staat van 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 heeft verzocht.

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat er slechts sprake is van de overdracht van de privatieve kavel indien voldaan is aan twee vereisten. Enerzijds dient het eigendomsrecht te zijn overdragen. Anderzijds dient de overeenkomst vaste datum te hebben verkregen.

V.- De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig de wet :

- de koper, ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, gehouden is tot het betalen van de **periodieke kosten**, vanaf de dag waarop hij gebruik kan maken van de gemeenschappelijke delen;

- de verkoper, met betrekking tot het **werkkapitaal** van de vereniging van mede-eigenaars, recht heeft op de terugbetaling van het gedeelte van zijn aandeel daarin overeenstemmend met de periode tijdens welke hij (juridisch) geen gebruik konden maken van de gemene delen.

De (slot)afrekening daartoe wordt door de syndicus opgesteld; het aandeel van de verkochte kavel in het werkkapitaal, wordt terugbetaald aan de uittredende mede-eigenaar en opgevraagd bij de nieuwe mede-eigenaar.

VI.- De partijen zijn er bovendien van op de hoogte dat overeenkomstig artikel 3.94 §5, 2° van het Burgerlijk Wetboek, het aandeel in het **reservekapitaal** van de vereniging van mede-eigenaars, wordt beschouwd als bijzaak van de kavel, onafscheidelijk daarmee overgedragen op de koper, zodat de verkoper daarop geen enkel recht kan doen gelden, noch ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars, noch ten aanzien van de koper.

VII.- Voor wat het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing betreft waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum

van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht, wordt verwezen naar de brief van de syndicus met haar bijlagen.

Voor wat de staat van de oproepen tot kapitaalbreng betreft die door de algemene vergadering van mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, alsook voor wat de kostprijs van de dringende werkzaamheden betreft, waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht, wordt eveneens verwezen naar de brief van de syndicus met haar bijlagen.

Louter door het uitbrengen van zijn bod zal de koper geacht worden de mogelijkheid te hebben gehad inlichtingen in te winnen over de hangende gerechtelijke procedures, alsook over de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing en/of oproepen tot kapitaalbreng, en geacht worden hierover voldoende geïnformeerd te zijn.

VIII.- De syndicus heeft in de hogervermelde brief/e-mailbericht meegedeeld dat de verkoper aan de vereniging van mede-eigenaars **geen** achterstallen verschuldigd is op de gewone en buitengewone lasten van de mede-eigendom

Indien er achterstallen zijn en de verkoper desgevallend (eventueel ook niet-bevoorrechte) deze achterstallen of kosten betwist, bepaalt de wet dat de notaris binnen drie werkdagen na het proces-verbaal van toewijzing de syndicus daarvan bij aangetekende zending op de hoogte moet brengen, en dat bij ontstentenis van kennisgeving van een bewarend of van een uitvoerend beslag binnen twintig werkdagen na de verzending van deze aangetekende zending, de notaris rechtsgeldig het bedrag van de achterstallen aan de verkoper of schuldeisers kan betalen (artikel 3.95 van het Burgerlijk Wetboek).

Overeenkomstig artikel 27,7° van de Hypotheekwet, bestaat er evenwel **een voorrecht** van de vereniging van mede-eigenaars, op de kavel voor de bijdragen verschuldigd met betrekking tot deze kavel, rang innemend na het voorrecht van de gerechtskosten en het voorrecht van de verzekeraar, en de eventueel eerder ingeschreven voorrechten. Dit voorrecht is beperkt tot de bijdragen van het lopende boekjaar en het eraan voorafgaande boekjaar.

Gezien de verkoping zuiverende werking heeft en dus gevolgd wordt door een rangregeling, zal de notaris daarbij rekening houden met de schuldeisers die conform de wettelijke voorschriften betrokken moeten worden bij die rangregeling, en zullen eventuele betwistingen en tegenspraak in dat verband gevoerd moeten worden in het kader van de rangregeling.

IX. - Alle kosten voor de mededeling van de krachtens artikel 3.94 §§ 1-2 van het Burgerlijk Wetboek vereiste informatie worden gedragen door de uittredende mede-eigenaar (verkoper).

18. – Administratieve en informatieve bepalingen – Bouwtechnische gegevens

Stedenbouw en ruimtelijke ordening

a) Algemeen

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening moeten eerbiedigen, en zal uit dien hoofde geen verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen voor verlies of onbruikbaarheid van grond, weigering van vergunning of om welke andere reden ook. De koper zal uit dien hoofde evenmin enig verhaal tegen de verzoeker kunnen uitoefenen, of diens tussenkomst of waarborg kunnen inroepen.

In zijn eigen belang wordt de koper ingelicht over de mogelijkheid om zelf, voor het uitbrengen van een bod, alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, werken enz.) te verzamelen over de toestand, de huidige bestemming, de stedenbouwkundige overeenstemming van het goed en de haalbaarheid van zijn eventuele project.

De koper wordt erover ingelicht dat:

- De handelingen en werkzaamheden beoogd in artikel D.IV.4 van het Wetboek van ruimtelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld: afbreken, (herop)bouwen, de bestemming van het goed wijzigen enz.) mogen enkel uitgevoerd worden op het goed nadat er een stedenbouwkundige vergunning werd verkregen;
- Er bestaan regels over het vervallen van de vergunningen ;
- Het bestaan van een stedenbouwkundig attest verleent geen ontheffing van het aanvragen en verkrijgen van de vereiste vergunning.

De notaris wijst er op dat bij gebrek aan voorafgaande stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning, of bij gebrek aan stedenbouwkundig attest waaruit blijkt of een overwogen project de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften of de goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan, **geen zekerheid** kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om betreffende bovenbeschreven goederen de toelating te bekomen vanwege de vergunningverlenende overheid voor een vergunningsplichtig project. Zodoende wordt geen zekerheid gegeven omtrent de mogelijkheid om betreffende de goederen enige werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties, die onderworpen zijn aan een vergunningsplicht, te verrichten.

De verkoop vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdienstbaarheden, onder meer deze voortspruitend uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die het goed zouden bezwaren.

De koper zal zich rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde instanties voor alles wat betreft alle vergunningsplichtige werken of handelingen, rooilijnen, bouwhoogten, ruiling of eventuele afstand van grond, bouwbelastingen en andere aangelegenheden, dit alles zonder enige verhaalmogelijkheid van de koper, om welke reden ook.

Voor eventuele veranderings- en/of verbouwingwerken, die de koper zou kunnen uitvoeren aan de goederen dient hij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verzoeker, derwijze dat de verzoeker geenszins zou kunnen verontrust worden uit dien hoofde. In dat verband moeten alle toepasselijke reglementen inzake stedenbouw worden nageleefd, waaronder ook de diverse gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen waarnaar in de navermelde stedenbouwkundige inlichtingen wordt verwezen (bijvoorbeeld algemeen inzake bouwen en verkavelen, maar ook in het bijzonder inzake toegankelijkheid, vellen van bomen, lozing van afvalwater en hemelwater, breedband, vrijstelling van vergunningsplicht, parkeerplaatsen, landschappelijke en ecologische inkadering, voorbouwlijn, voorzieningen voor huisvuil, afsluitingen in de voortuinstrook, enzovoort).

Er wordt geen enkele garantie geboden omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan gekoppelde rechten.

Daarenboven wordt de koper in voorkomend geval (wanneer het goed deel zou uitmaken van een mede-eigendom) erop gewezen dat wie een goed koopt in gedwongen mede-eigendom, zich inkoopt in een collectief en dus een zekere solidariteit moet aanvaarden en zich dient te schikken naar de regels van de gedwongen mede-eigendom, en dat voor het uitvoeren van bepaalde werken of het wijzigen van de functie van het goed, eventueel ook het akkoord van de algemene vergadering van de VME vereist zal zijn. De koper zal uit dien hoofde evenmin enig verhaal tegen de verkoper kunnen uitoefenen.

b) Stedenbouwkundige inlichtingen

A. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, op basis van een brief afkomstig van de gemeente Tellin, en van de raadpleging van het [Géoportail](#):

"En réponse à votre demande de certificat d'urbanisme n°1 réceptionnée en date du relative à un bien sis Les-Brûlins 94 à 6927 Resteigne, cadastré TELLIN 4 DIV/RESTEIGNE/ section A n° 83 W 5 et appartenant à (...), nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées aux articles D.IV.1, §3, 1° et D.IV.97 du Code du Développement Territorial (ci-après le Code).

(1) (2) Le bien en cause :

Division: TELLIN 4 DIV/RESTEIGNE/

Section: A

Numéro: 83 W 5

INS: 84068

Surface calculée: 3.7 ares

Adresse de la parcelle (Source:ICAR): Les Brûlins 94, 6927 Resteigne

SITUATION DE DROIT

*se trouve en **zone de loisirs** au plan de secteur de DINANT-CINEY-ROCHEFORT adopté par Arrêté royal du 22/01/1979 (établissement du plan de secteur) entré en vigueur le 06/07/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (articles D.11.24 et suivants du Code);*

N'est pas soumis à l'application d'un Guide Régional d'Urbanisme, sauf:

- les articles 435 et suivants relatifs aux enseignes et dispositifs de publicité

- les articles 414 et suivants relatifs à l'accès et usages des personnes à mobilité réduite;

est situé en au regard du projet de plan de secteur adopté par du;

Parcelle située dans un permis d'urbanisation

Date de décision: 24-06-70

~~est soumis au droit de préemption ou repris dans les limites d'un plan d'expropriation (+ selon le cas, désignation des bénéficiaires du droit de préemption ou du pouvoir expropriant/date de l'arrêté du Gouvernement correspondant);~~

N'est pas situé 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;

c) classé en application de l'article 196 du Code wallon du patrimoine;

d) situé dans une zone de protection visée à 209 du Code wallon du patrimoine;

e) localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;

~~f) dans la région de langue allemande, fait l'objet d'une mesure de protection en vertu de la législation relative au patrimoine;~~

~~n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs ou s'il est situé dans une réserve naturelle domaniale ou agréée, une réserve forestière ou dans un site Natura 2000, s'il comporte une cavité souterraine d'intérêt scientifique ou une zone humide d'intérêt biologique, au sens de l'article D.1V.57, 2° à 4° ;~~

~~est repris dans le plan relatif à l'habitat permanent.~~

SITUATION DE FAIT

N'est pas frappé d'un Arrêté d'insalubrité OU d'un permis de location ;

Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme :

- n°237 — Construction d'un chalet - 05/07/1978

Ne fait pas l'objet d'une possible infraction urbanistique selon les informations disponibles à l'administration communale.;

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.

N'est pas situé dans le rayon de 2000 m autour d'une entreprise type SEVESO ;

N'est pas situé dans une région traversée par de nombreuses galeries minières et nous ne sommes pas en mesure de déterminer l'état de celle-ci, veuillez donc prendre vos renseignements auprès du SPW - Département de l'Environnement et de l'Eau - Direction des risques industriels, géologique et miniers - Cellules sous-sol/géologique - Avenue Prince de Liège, 15 à 5100 Jambes. Le bien est situé sur une zone de consultation en liaison avec les gisements et puits de mine;

Ne se trouve pas sur la parcelle un arbre ou haie remarquable ;

Renseignements liés au P.A.S.H, (approuvé par AGW du 22/12/2005) le bien est repris en :

Égout existant - zone d'assainissement collectif :

le bien actuellement raccordable à l'égout sous réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr PASH). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le service Travaux (04/355.91.50.).

Égout futur - zone d'assainissement collectif :

le bien sera raccordable à l'égout selon les prévisions actuelles sous toute réserve de faisabilité technique compte tenu du projet; (cfr P.A.S.H.)

Zone d'assainissement autonome :

le bien est situé dans une zone faiblement habitée qui ne sera pas pourvue d'égout et qui fera l'objet d'une épuration individuelle; (cfr P.A.S.H.).

Accès à une voirie suffisamment équipée :

le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. **Cette voirie est privée.**

□ Aucun assainissement prévu :

est situé hors zone urbanisable ; (cfr P.A.S.H.).

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu au Code concernant le certificat d'urbanisme n°1 à transmettre aux Notaires, il nous est impossible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97., relatif à l'équipement de la parcelle en matière d'électricité (voir ORES)

REMARQUES :

Le bien n'a fait l'objet ni d'une domiciliation, ni d'une déclaration de seconde résidence, ni d'un hébergement touristique. Merci de transmettre au nouvel acquéreur l'obligation de se déclarer à la commune selon l'une des trois possibilités.

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Nous vous rappelons qu'il n'existe aucune possibilité d'effectuer sur le bien aucun des travaux et actes visés à l'article DIV4, à défaut d'avoir obtenu un permis d'urbanisme ; qu'il existe des règles relatives à la péremption des permis et que l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis requis.

(...) »

Een kopie van deze brief is ter inzage op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

C. De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

Zijn aandacht wordt gevestigd op de noodzaak om de aanwezigheid van ondergrondse buizen of leidingen (water, gas, elektriciteit) te controleren bij op het goed uitgevoerde werken. Deze controle kan gebeuren via de website van het KLIM.

c) Stedenbouwkundige vergunningen – informatie aan koper

Er wordt **niet** gewaarborgd dat geen bouw misdrijven zijn begaan met betrekking tot de hoger beschreven onroerende goederen. Met het oog op het bekomen van een zo groot mogelijke zekerheid betreffende de stedenbouwkundige toestand van de hoger beschreven onroerende goederen, of betreffende de wettigheid van de actuele functie, bestemming of gebruik ervan, is het aangewezen om een architect of andere deskundige aan te stellen om desgevallend de bestaande stedenbouwkundige vergunningen en vergunde plannen op te vragen bij de gemeente en om na te gaan of de werken, handelingen of wijzigingen zijn uitgevoerd overeenkomstig de afgeleverde bouw- of verkavelings-, stedenbouwkundige – of omgevingsvergunningen. Er wordt geen enkele waarborg gegeven dat de gebouwen met de vereiste vergunningen zijn gebouwd.

d) Verdeling – Verkaveling

De hoger beschreven goederen maken deel uit van een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door de gemeente Tellin op 24 juni 1970.

Er werden door de gemeente Tellin wijzigende verkavelingsvergunningen uitgereikt op

9 juli 1973 en op 23 april 1975.

Zoals voormeld werd de basisakte/verkavelingsakte verleden voor notaris Jacques Doicesco te Rochefort op **22 mei 1975**, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Dinant op 1 juli 1975, boek 7915, nummer 9.

Deze basisakte/verkavelingsakte werd gewijzigd bij akte verleden voor notaris Nathalie Compere te Rochefort op **3 maart 2010**, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Neufchâteau op 5 maart daarna onder referte 33-T-05/03/2010-01025.

Door het uitbrengen van een bod verklaart de koper kennis te hebben van de lasten en voorwaarden opgelegd door voormelde vergunning en verkavelingsakte en door de wijzigende vergunningen en wijzigende verkavelingsakte.

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 19 van de Organieke Wet Notariaat vormt deze akte samen met de voormelde basis/verkavelingsakte met haar bijlagen, evenals met de voormelde wijzigende basis/verkavelingsakte één geheel als authentieke akte.

De Koper is gehouden alle lasten en voorwaarden van voormelde vergunning en verkavelingsakte, evenals van voormelde wijzigende vergunning en verkavelingsakte na te leven en te eerbiedigen, voor zover die bepalingen nog gelden en voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd.

e) Uitrusting

Op basis van de inlichtingen die ondergetekende notaris heeft bekomen (waaronder de voormelde gemeentelijke stedenbouwkundige inlichtingen) doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden blijkt dat het hoger beschreven goed:

- nog niet beschikt over afvalwaterzuiveringsapparatuur;
- aangesloten of aansluitbaar is op het riool ;
- gelegen is aan een weg die uitgerust is met riolering, water, elektriciteit en die voorzien is van een stevige ondergrond en van voldoende breedte rekening houdend met de ligging van het goed.

De koper wordt geïnformeerd over de noodzaak om vóór elk project contact op te nemen met de Operationele Directie Wegen en Gebouwen (SPW - DGO1) om na te gaan of er een rooilijnplan bestaat voor het goed.

Onteigeningen - Monumenten - Rooilijnen

Op basis van de inlichtingen die ondergetekende notaris heeft bekomen (waaronder de voormelde gemeentelijke stedenbouwkundige inlichtingen) doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden blijkt dat er voor het hoger beschreven goed:

- geen maatregelen bestaan om het goed te onteigenen;
- geen maatregelen bestaan om het goed te beschermen volgens de regelgeving rond monumenten en landschappen;
- geen rooilijnplan bestaat;
- geen ondergrondse of bovengrondse inneming voor een overheid of een derde bestaat.

Meer informatie: het KLIM: Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

Ruilverkaveling

Uit de voorafgaande opzoekingen blijkt dat de goederen niet het voorwerp uitmaken

van een ruilverkaveling zodat de goederen bijgevolg niet zijn onderworpen aan de desbetreffende wetgeving.

Code wallon de l'habitation durable [Waals wetboek voor duurzame woningen]

De koper wordt gewezen op het Waalse wetboek van duurzame wonen (brandmelders, verhuurvergunning, enzovoort):

Als er in het hoger beschreven goed geen **brandmelders** geïnstalleerd zijn, dan zorgt de koper daarvoor op eigen kosten en verantwoordelijk zonder enige tussenkomst of vrijwaring vanwege de verkoper.

Uit de beschikbare inlichtingen blijkt niet dat er voor het hoger beschreven goed een verhuurvergunning bestaat.

Uit de beschikbare gegevens blijkt dat niet dat er voor het hoger beschreven goed een proces-verbaal bestaat van vaststelling van leegstand.

MILIEUVERGUNNINGEN

Op basis van de inlichtingen die ondergetekende notaris heeft bekomen (waaronder de voormelde gemeentelijke stedenbouwkundige inlichtingen) doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden blijkt dat er voor het hoger beschreven goed **geen** milieuvergunningen werden afgeleverd en dat er geen aangifte van klasse 3 is gedaan.

BODEMBEHEER EN -SANERING

Opgelet: iedereen die verantwoordelijk is voor een bodemverontreiniging kan milieuplichtingen moeten uitvoeren zoals een bodemanalyse of een [bodemsanering](#).

a) Voorafgaande informatie

Betreffende het hoger beschreven onroerend goed werd een voor eensluidend verklaard uittreksel van de databank ondergrond afgeleverd op **8 april 2026**, waarvan de inhoud luidt als volgt:

« Le périmètre surligné dans le plan ci-dessus 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 »

Gelet op het bovenstaande en op basis van de inlichtingen die ondergetekende notaris heeft bekomen (waaronder de voormelde gemeentelijke stedenbouwkundige inlichtingen) doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat:

- de koper op de hoogte werd gebracht van de inhoud van het eensluidend verklaard uittreksel voor het uitbrengen van zijn bod;

- er geen extra informatie is die de inhoud van het eensluidend verklaard uittreksel zou kunnen veranderen, zonder dat daarvoor voorafgaand onderzoek moet worden gedaan;

- er geen activiteiten op het verkochte goed zijn uitgevoerd die de bodem zouden kunnen verontreinigen of die niet overeenkomen met de bestemming van het goed;

- er op het verkochte goed geen activiteiten werden of worden uitgevoerd of installaties staan of stonden die voorkomen op de lijst met activiteiten en installaties die een risico op vervuiling inhouden voor de bodem;

- dat de verkoper niet door de overheid is ingelicht dat hij een bodemanalyse of een bodemsanering moet uitvoeren.

Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper dat hij werd geïnformeerd over de inhoud van het eensluidend verklaard uittreksel.

Bestemming niet in de overeenkomst opgenomen

In het kader van onderhavige openbare verkoop is het niet mogelijk voor de koper om de bestemming die hij wil geven aan het hoger beschreven goed vast te leggen en als essentiële voorwaarde op te nemen. Door het uitbrengen van een bod verklaart de koper het goed te aanvaarden in de staat waarin deze zich bevindt met zijn huidige bestemming.

Verplichtingen tot bodemanalyse of bodemsanering

De partijen zullen niet vrijwillig de verplichtingen tot bodemanalyse of bodemsanering op zich nemen.

Overstromingsgebied

De notaris verklaart dat het hoger beschreven goed **niet** ligt in een zone dat door de cartografie op de website Géoportail Wallonië wordt afgebakend als een zone met een overstromingsrisico door het buiten de oevers treden van waterlopen of het afvloeien van regenwater.

De koper wordt aangeraden om alle nuttige informatie in te winnen bij de bevoegde administratie.

CERTIBEAU

Op basis van de inlichtingen die ondergetekende notaris heeft bekomen doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden blijkt:

- dat het goed vóór 1 juni 2021 aangesloten werd op de openbare waterdistributie
- dat er geen CertIBeau-certificaat werd aangevraagd en
- dat het hoger beschreven goed geen voorwerp heeft uitgemaakt van een CertIBeau-certificaat.

De koper wordt ervan op de hoogte gebracht dat een CertIBeau-certificaat niet verplicht is.

BEHEER VAN DE ONDERGRONDSE RIJKDOMMEN

Uit de opzoeking op het Géoportail blijkt niet dat het hoger beschreven goed opgenomen is in een dergelijke zone.

OBSERVATOIRE FONCIER WALLON [WAALS BODEMOBSERVATORIUM]

Op basis van de inlichtingen die ondergetekende notaris heeft bekomen doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, blijkt dat het hoger beschreven goed zich **niet** in een landbouwzone bevindt, noch ingeschreven is in SiGeC.

Bijgevolg dient er bij toewijs niet te worden overgegaan tot de officiële kennisgeving ervan aan het Observatoire Foncier [Bodemobservatorium] door de instrumenterende notaris.

Energieprestatie van gebouwen

Betreffende de hoger beschreven onroerende goederen zal een energieprestatiecertificaat worden opgemaakt.

Een exemplaar van het energieprestatiecertificaat zal ter inzage zijn op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

De hoger beschreven onroerende goederen worden verkocht in de staat en toestand waarin ze zich op het ogenblik van de toewijzing bevinden, zonder dat de inhoud van het EPC iets wijzigt aan de verkoopovereenkomst en de voorwaarden daarvan. De Koper kan nooit aanspraak maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de Verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het EPC.

Elektrische installaties

a) Algemeen

De notaris wijst erop dat elke (huishoudelijke of niet-huishoudelijke, vaste, tijdelijke of verplaatsbare) elektrische installatie, moet voldoen aan de veiligheidsvoorschriften, vastgelegd in het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), goedgekeurd bij koninklijk besluit van 8 september 2019, en het voorwerp moet uitmaken van gelijkvormigheidscontroles (vóór de ingebruikname en bij iedere belangrijke wijziging, uitbreiding of verzwaring) en periodieke controlebezoeken (in beginsel om de 25 jaar voor de huishoudelijke elektrische installaties en om de 5 jaar voor de andere elektrische installaties).

De koper wordt op de hoogte gebracht van zowel de in het AREI voorziene sancties en de verplichtingen bij vastgestelde inbreuken, alsook van de gevaren en aansprakelijkheden, onder meer bij verhuur en voor de (brand)verzekering, van het gebruik van een elektrische installatie (al dan niet in een wooneenheid) die niet of niet meer voldoet aan de vereisten van het AREI. Meer informatie op : <https://economie.fgov.be/nl/themas/energie/energiebronnen/elektriciteit/veiligheid-en-controle-van>.

Daarbij dient er steeds over worden gewaakt dat een elektrische installatie geen gevaar vormt voor de veiligheid van personen of het behoud van goederen, en dat desgevallend alle gepaste maatregelen worden getroffen en werken worden uitgevoerd.

De hoger beschreven onroerende goederen worden verkocht in de staat en toestand waarin ze zich op het ogenblik van de toewijzing bevinden, ook wat betreft de staat van de elektrische installatie.

b) Controleonderzoek van een huishoudelijke elektrische installatie van een wooneenheid bij VERKOOP.

Er zal een controleonderzoek van de elektrische installatie worden uitgevoerd.

Een exemplaar van het proces-verbaal van het controleonderzoek zal ter inzage zijn op www.biddit.be en op het kantoor van de instrumenterende notaris; door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper er een kopie van te hebben ontvangen.

Het hoger beschreven onroerend goed en de elektrische installaties worden verkocht in de staat waarop ze zich bij de toewijs bevinden. De eventuele aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen dienen te worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten, zonder enige tussenkomst of vrijwaring vanwege de verkoper. In het geval van een nog uit te voeren controlebezoek volgend op een negatief proces-verbaal, wordt de aandacht

van koper gewezen op zijn verplichting schriftelijk zijn identiteit en de datum van de akte mee te delen aan het bevoegd organisme dat de keuring van de elektrische installatie heeft uitgevoerd.

c) Keuring huishoudelijke fotovoltaïsche installaties op laagspanning of laadinrichtingen voor elektrische voertuigen

De openbare verkoping heeft geen betrekking op PV-panelen, noch op een laadinrichting voor elektrische voertuigen.

d) Dossier van de elektrische installatie (Afdelingen 9.1.1. en 9.1.2. AREI)

De notaris wijst op de verplichting voor elke eigenaar, beheerder of uitbater van een elektrische installatie om een dossier(s) van de elektrische installatie samen te stellen en bij te werken na wijziging of uitbreiding van de installatie. Dit dossier moet onder meer bevatten: het (de) eendraadsschema('s) en het (de) situatieplan(nen) van de elektrische installatie, verslag(en) van de gelijkvormigheidscontrole of verslag(en) van controlebezoek(en), en, wat betreft de huishoudelijke fotovoltaïsche installaties op laagspanning, de gebruiksaanwijzingen (onderhoud en werking), veiligheidsvoorschriften, en technische referenties en kenmerken van het geplaatste materieel. Dit dossier van de elektrische installatie dient aan de nieuwe eigenaar, beheerder of uitbater te worden overhandigd, en een kopie ervan dient ter beschikking te worden gesteld van de eventuele huurder.

De koper zal zelf het nodige moeten doen om het dossier van de elektrische installatie op zijn kosten te laten samenstellen en ontslaat de verkoper uitdrukkelijk van de verplichting tot het samenstellen en overhandigen van het dossier van de elektrische installatie aan de koper.

Stookolie-/gastank

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden dat er **geen** stookolietank met een inhoud van 3.000 liter of meer aanwezig is in of op het hoger beschreven goed, noch een gastank.

Indien achteraf zou blijken dat er toch een stookolie- en/of gastank aanwezig is in of op het hoger beschreven goed, zal de koper hier zijn eigen zaak van dienen te maken, zonder enige tussenkomst of vrijwaring vanwege de verkoper.

Zonnepanelen en groenestroomcertificaten - laadpaal

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat de goederen **niet** zijn uitgerust met een fotovoltaïsch systeem, noch met een laadinrichting voor elektrische voertuigen.

In de verkoop zijn derhalve geen zonnepanelen begrepen, waarvoor de verkoper eventueel overeenkomstig artikel 7.1.1. van het Energiedecreet van 8 mei 2009, in zijn hoedanigheid van eigenaar van de productie-installatie, groenestroomcertificaten toegekend krijgt.

Postinterventiedossier (PID)

Er wordt verklaard, voor zover men weet en zonder dat hierover enige garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, dat er voor de hoger beschreven goederen **geen** PID werd opgesteld en dat er aan deze goederen sinds 1 mei

2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een PID moest worden opgesteld.

Indien achteraf zou blijken dat er aan de hoger beschreven goederen werken werden uitgevoerd waarvoor een PID moest worden opgemaakt, zal de koper daarvan zijn eigen zaak moeten maken en zelf het nodige moeten doen om dit PID op zijn kosten te laten opmaken. De koper ontslaat in voorkomend geval de verkoper uitdrukkelijk van elke verplichting tot het laten opmaken en overhandigen van een PID aan de koper. Aan de koper wordt meegedeeld dat de koper later bij vervreemding van het onroerend goed dit PID zal moeten overhandigen aan de verwerver.

Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"

De koper wordt gewezen 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.

19. Hypothecaire toestand - Pandregister

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, pandrecht of eigendomsvoorbehoud, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven hypothecaire schuldeisers, de ingeschreven bevoorrechte schuldeisers, desgevallend de in het Pandregister geregistreerde schuldeisers, van de schuldeisers die een bevel of beslagexploot hebben doen overschrijven alsook ten behoeve van de schuldeisers die een vordering ingesteld krachtens artikel 5.243 van het Burgerlijk Wetboek hebben laten kantmelden, die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

20. Overdracht van risico's - Verzekeringen

De **risico's** met betrekking tot het goed gaan over op de koper zodra de toewijzing definitief is. **De koper moet dus zodra de toewijzing definitief is, indien hij verzekerd wenst te zijn, zelf zorgen voor de verzekering van het goed tegen brand en alle andere risico's**, ongeacht of het goed door de verkoper verzekerd was of niet. De koper moet de bestaande verzekeringscontracten niet overnemen.

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 op dat vlak geen enkele garantie kan worden gegeven.

21. - Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe zou verplichten), alle contracten/abonnementen voor levering van water, gas, elektriciteit, radio- en/of teledistributie en diensten van dezelfde aard, die op naam van de verkoper staan, overnemen, onverminderd de rechten die de koper zelf kan doen gelden op grond van die contracten of op grond van de wet, of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. De koper moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Indien deze contracten niet meer op naam van de verkoper staan, zal de koper deze zelf moeten sluiten.

22. - Belastingen

De koper zal de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen die betreffende de hoger beschreven onroerende goederen geheven worden, moeten dragen *pro rata temporis* te rekenen **vanaf de toewijzing**.

De koper zal samen met de betaling van de prijs het aandeel van de koper betalen in de onroerende voorheffing voor het op het ogenblik van de toewijzing lopende aanslagjaar.

De gemeentelijke en provinciale belastingen op tweede verblijven en de daarmee gepaard gaande milieutaksen, belastingen op onbebouwde percelen, belastingen op leegstand/verwaarlozing/ongeschiktheid/onbewoonbaarheid, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

23. - Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Het is uitdrukkelijk bedongen dat de toewijzing **NIET plaatsvindt** onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper kan aldus de aankoop niet doen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

24. - Verzaking indeplaatsstelling (artikel 5.220, 3° BW) + volmacht

De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling/subrogatie die krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek in zijn voordeel zou kunnen plaatsvinden in de rechten van de schuldeisers, uit hoofde van zijn uitgevoerde betalingen.

De koper geeft volmacht aan de inschreven schuldeiser(s), aan alle 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 aan de wettelijke subrogatie, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge de voormelde subrogatie.

25. - Verkoop van meerdere loten - massavorming

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende kavels vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide gevallen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke goederen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere kavels wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elke kavel 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 kavels).

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op

biddit.be van onroerende goederen - vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online medelen van het hoogste in aanmerking genomen

bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder

dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

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

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

- Achttentwintig procent (28,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfentachtig procent (21,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien komma tien procent (18,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfveertig procent (17,45%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma twintig procent (16,20%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma twintig procent (15,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met 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 zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijfenvijftig procent (14,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma 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 vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper
 Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25

worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of 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 – Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

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

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

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

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk

Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

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

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving

ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: 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 koper doet zoals gezegd afstand van de wettelijke indeplaatsstelling/subrogatie die krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek in zijn voordeel zou kunnen plaatsvinden in de rechten van de schuldeisers, uit hoofde van zijn uitgevoerde betalingen.

De koper geeft volmacht aan de inschreven schuldeiser(s), aan alle 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 aan de wettelijke subrogatie, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge de voormelde subrogatie, en zodoende om voor hem en in zijn naam alle stukken, akten en processen-verbaal te ondertekenen, en om alle verzakingen te doen die nodig mochten blijken niettegenstaande hetgeen voorafgaat, teneinde deze procedure tot een goed einde te brengen en onder meer doorhaling te geven van alle in- en overschrijvingen en randmeldingen die het goed bezwaren, met inbegrip van de ambtshalve inschrijving die in voorkomend geval zou worden genomen door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en om in voorkomend geval het getuigschrift bedoeld in artikel 1653 Gerechtelijk Wetboek op te doen stellen.

Bevestiging identiteit.

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

Gezamenlijke uitvoerbaarheid.

Waar in dit proces-verbaal wordt verwezen naar vroeger verleden akten die voor een betrokken partij nog van belang kunnen zijn, kan iedere koper van deze akte hetzij op biddit.be, hetzij op het kantoor van de notaris, een kopie bekomen en op het kantoor van de notaris daarbij toelichting verkrijgen. Door het uitbrengen van zijn bod verklaart de koper een kopie van deze aktes te hebben ontvangen.

Recht op geschriften.

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op mijn kantoor te Middelkerke, op voormelde datum.

En vervolgens door mij, notaris, getekend.