

Rep. 2026/0202

HS

25-00-0466/001

20/04/2026

OV - EENVORMIGE VERKOOPSVOORW. - ONLINE (BIDDIT.BE)

Nr.

Verkoopsvoorwaarden

2026

Op twintig april TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG ga ik, Meester Kris PEXSTERS, notaris met standplaats te Landen, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "Notariskantoor Kris Pexsters", met zetel te 3400 Landen, Bondgenotenlaan 57, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van

[Redacted text block]

° ° 0 ° °

[Redacted text block]

eerste blad

[REDACTED]

° ° 0 ° °

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

Meester Kris PEXSTERS, Notaris
Bondgenotenlaan 57
3400 Landen

Beschrijving van het goed volgens recent kadastraal uittreksel
GEMEENTE OREYE, derde afdeling, deelgemeente LENS-SUR-GEER

1. Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen **Rue du Général Lens (Lot 1)** nummer 20+, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer **0711DP0000**, met een oppervlakte van zes are zevententwintig centiare (6 a 27 ca).
 Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt zevenendertig euro (€ 37,00).
2. Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen **Rue du Général Lens (Lot 2)** nummer 20+, gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, nummer **0711EP0000**, met een oppervlakte van vier are tweeënzeventig centiare (4 a 72 ca).
 Het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van het goed bedraagt zesendertig euro (€ 36,00).

tweede blad

Zoals deze goederen in de **titel van eigendom** van 06 mei 2021 worden omschreven :

Désignation actuelle :

COMMUNE D'OREYE – troisième division – anciennement LENS-SUR-GEER – RC : 691

Dans une ferme sur et avec terrain sise rue Général Lens, 20 (lot a) cadastrée section A numéro 0711B P0000 pour une contenance de deux mille cent nonante neuf mètres carrés (2.199 m²), les lots suivants :

*lot 1 étant sur plan une unité d'habitation d'une contenance mesurée de six cent vingt-sept mètres carrés (627 m²)

Identifiant parcellaire réservé : 711 D P0000

Numéro de police : 20/1

*le lot 2 étant sur plan une unité d'habitation d'une contenance mesurée de quatre-cent septante-deux mètres carrés (472 m²)

Identifiant parcellaire réservé : 711 E P0000

Numéro de police : 20/2

Het goed sub 1 en het goed sub 2 worden tezamen aangeboden en als één (1) geheel verkocht.

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

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

In afwijking van bovenstaande clause zullen in dit geval de nog aanwezige roerende goederen, afval, rommel etc. begrepen zijn in de verkoop en zal de koper deze dus zelf dienen te ontruimen.

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

Oorsprong van eigendom



Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderd negenendertigduizend euro (€ 139.000,00).

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 16 juni 2026 om 15 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 24 juni 2026 om 15 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **vrijdag 26 juni 2026 om 15 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke dag, na voorafgaande verwittiging van het kantoor, en dit vanaf woensdag 10 juni 2026 tot en met woensdag 24 juni 2026, en dit vanaf 14 uur tot en met 16 uur.

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

De bezoeken gaan door op eigen risico van de kandidaat-kopers.

Publiciteit

Publiciteit wordt verricht conform het pakket aangeboden door medianot met 5 weken publiciteit

Eigendomsoverdracht

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

derde blad

Genot – Gebruik

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

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed met **geen** enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard onder andere in het voordeel van de huurder(s) of de gebruiker(s), waarvan sprake hiervoor.

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

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

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

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met **uitzondering** van :

- de « **acte de base urbanistique** » verleden op 29 september 2020 voor Meester Christian Bovy, notaris voornoemd, qui mentionne entre autre ce qui suit :

Constitution de servitudes et conditions particulières

1. Il est constitué au profit des lots 2, 4, 5 et 6 une servitude de passage piétons uniquement et de passage véhicule au profit des lots 5 et 6 grevant le lot 1 telle que cette servitude est reprise sous quadrillés orange au plan du géomètre SAUSSEZ le 16

septembre 2020. Cette servitude devra en tout temps restée libre de tout objet. L'entretien de l'assiette incombera aux propriétaires du fond servant.

2. Il est constitué au profit des lots 2, 4 et 6 une servitude de passage grevant le lot 5 telle que cette servitude est reprise sous lignés orange au plan du géomètre Michel SAUSSEZ le 16 septembre 2020.

3. Il est constitué sur le lot 5T une servitude d'accès aux compteurs au profit des lots 1-2-4 et 6 dénommée « servitude d'utilisation » au plan ci-joint et grevant le lot 5 T telle que cette servitude est reprise sous lignés oranges au plan précité.

4. Il est constitué sur le lot 4 une servitude de passage au profit du lot 3 dont l'assiette est reprise sous lignés oranges (d'un mètre de large et en forme de L) se prolongeant jusqu'à moitié de la porte cochère et ce contrairement au plan.

Le propriétaire du fond dominant peut placer sur cette servitude de passage une petite table avec chaises et des décorations d'extérieur.

5. Le propriétaire du lot 4 qui aura seul l'accès à la pièce située au-dessus du porche ne pourra établir de vues droites sur le jardin du lot 3 dans la partie dont il a la jouissance privative. Le propriétaire du lot 4 supportera seul, à l'entière décharge du propriétaire du lot 3, les travaux d'entretien et de réparation inhérents à cette pièce en ce compris les travaux éventuels relatifs à l'enveloppe extérieure de ce local.

6. Tous les lots utilisateurs, à l'exception du Lot 3 (corps de logis de l'ancienne ferme) participeront aux frais de réalisation du local « compteurs » (dénommé zone communs sur le plan de l'architecte), restant appartenir au Lot 5. Ce local devra être construit en dur (blocs béton), la toiture devra être recouverte de tuiles et l'accès à ce local se fera au moyen d'une porte en acier dont chaque propriétaire des lots concernés aura une clef. Les frais engendrés par la construction de ce local seront supportés à parts égales par les utilisateurs de celui-ci (Lots 1, 2, 4, 5 et 6). Le local compteur sera construit par le propriétaire des lots 5 et 6 à frais partagés entre les différents utilisateurs désirant bénéficier de ce local à l'exception du lot 3. Un devis estimatif sera réalisé par le propriétaire des Lots 5 et 6 et validé par le vendeur avant la mise en oeuvre desdits travaux. Dans le cas où la construction du local compteur ne s'avérerait pas nécessaire suite aux prescriptions émises par les gestionnaires des réseaux de distribution d'eau et d'électricité, le local compteurs « Zone communs » ne sera plus grevé d'aucune servitude et le propriétaire de cette « zone communs » retrouvera la pleine jouissance de celle-ci. *Il en est de même des frais de réparation et de l'entretien du local compteur -*

7. Dans la mesure du possible, il sera demandé de tirer les impétrants (électricité, eau, égout, citerne de récupération des eaux de pluie, rebouchage des tranchées,...) en même temps pour chaque lot concerné et à frais partagés et ce, même si les lots concernés ne sont pas tous vendus, le vendeur interviendra pour la réalisation des impétrants à concurrence des lots non vendus.

8. Une servitude d'impétrants grevant la cour intérieure de la ferme est constituée au profit et à la charge de tous les lots de la cour.

9. Un décompteur pour les eaux et l'électricité sera installé au profit et à la charge des lots 5 et 6 pendant la durée des travaux et pour une durée maximale d'un an à dater du présent acte. Les consommations seront payées par l'utilisateur.

10. Dans le cadre de la délivrance du certificat permettant la vente des différents lots, la commune d'Oreya a notifié ce qui suit :

vierde blad

« Monsieur,
(...)

Le Collège communal, en séance du 18 septembre 2020, a modifié le type de tuiles admissibles dans le cadre de la rénovation du bien sis rue Général Lens n° 20.

Voici donc les conditions à respecter afin de garantir une homogénéité de l'ensemble telle que visée par le permis d'urbanisme PU1917/51 délivré en date du 29 mai 2020 :

-châssis : RAL 7039

-Tuiles : plates, couleur noire ;

-Pied de toiture ardoisé de type Eternit noir ;

-Gouttières et évacuations d'eau apparentes en zinc naturel ;

-rejointoyage identique à l'existant ;

- revêtements de sol dans les zones nommées « cour » sur les plans liés au permis d'urbanisme en pavés en béton tambouriné, de teinte grise en 15/15

-séparation des différents lots uniquement au moyen de haies végétales d'essences indigènes. Cette condition sera réalisée dès la fin du gros œuvre du dernier lot ;

-les toitures des lots 5-6 et 1-2 seront réalisées en une seule phase ;

-les infrastructures en sous-sol seront réalisées en une seule phase (citernes d'eau de pluie, électricité, eau...).

Ce courrier annule et remplace celui daté du 21 août 2020.

Moyennant le respect de ce qui précède, le Collège ne s'oppose pas à la vente des différents lots. (...).

La numérotation des différentes unités de logement suivra la numérotation des lots reprises sur les plans liés au permis d'urbanisme : n°20/1 à 20/6. »

Le comparant déclare que la hauteur des haies devra être limitée à 2 mètres de hauteur.

11.- La division de l'immeuble, tel que décrit et figuré au plan ci-annexé, provoquera l'établissement entre les différents lots privatifs d'un état de choses qui constituera une servitude si les lots appartiennent à des propriétaires différents.

Les servitudes ainsi créées prendront effectivement naissance dès que les fonds dominant ou servant appartiendront chacun à un propriétaire différent ; elles trouvent leur fondement dans la convention des parties ou la destination du père de famille consacrée par les articles 692 et suivants du Code civil.

Il en est notamment ainsi :

- des vues et jours d'un lot sur l'autre ;

- du passage d'un fonds sur l'autre des conduits et canalisations de toute nature (eaux pluviales et résiduaires-gaz-électricité-téléphone) servant à l'un ou l'autre lot, ce passage pouvant s'exercer en sous-sol, au niveau du sol et au-dessus de celui-ci ;

- et de façon générale de toutes les servitudes établies sur un lot au profit d'un autre que révéleront les plans ou leur exécution ou encore l'usage des lieux. »

Lors de toute mutation en propriété ou en jouissance ayant pour objet tout ou partie du bien faisant l'objet des présentes, tous actes et pièces translatifs ou déclaratifs de propriété ou de jouissance devront contenir la mention expresse que le nouvel intéressé a parfaite connaissance des conditions spéciales reprises ci-dessus, qu'il est subrogé dans tous les droits et obligations qui en résultent et qu'il entend s'y conformer ainsi qu'il s'y engage expressément pour autant que celles-ci soient encore d'application.

- **de verkoopakte** van lot 4 verleden op 29 september 2020 voor Meester Christian Bovy, notaris voornoemd omvat de volgende voorwaarden :

« *Le vendeur a convenu avec les acquéreurs des lots 1 et 2 ce qui suit :*

« *CONDITIONS SPECIALES :*

- *L'acquéreur déclare avoir été informé que le bien vendu n'est actuellement pas raccordé aux égouts, à l'eau et à l'électricité. Il fera son affaire personnelle desdits raccordements, à ses frais exclusifs et à l'entière décharge du vendeur.*

- *l'acquéreur s'engage à installer à ses frais exclusifs la citerne à eau de pluie du lot 4, restant à appartenir au vendeur. L'acquéreur s'engage également à fournir et à placer les gaines pour les raccordements à l'eau, à l'électricité. L'acquéreur raccordera également le lot 4 aux égouts, le tout à ses frais exclusifs. Le vendeur s'engageant de son côté à fournir les tuyaux d'eau ainsi que le câble électrique et interne que l'acquéreur placera dans les trois gaines.*

- *Ces travaux seront réalisés dans les règles de l'art et dans un délai de six mois à dater du 05/10/2020. »*

vijfde blad

De koper wordt **gesubrogeerd** in de rechten en plichten van de verkoper dewelke voortvloeien uit de hiervoor vermelde clausules. De kopers, titularissen van zakelijke rechten en huurders of gebruikers zijn gebonden voor voormelde rechten en plichten en verbinden zich ertoe om ze na te leven, in zoverre ze nog van toepassing zijn.

De koper verbindt er zich toe het naleven van de bepalingen van onderhavige overeenkomst als voorwaarde op te nemen in eender welke akte van overdracht van zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot hogergenoemde eigendommen.

Clausule voor verwijzing naar eerdere akten (artikel 19 OWN)

De partijen erkennen met het ontwerp van deze akte een kopie te hebben ontvangen van de akte verleden voor notaris Christian BOVY op 29 september 2020, alsmede de akte verleden voor notaris Christian BOVY op 26 april 2021 die voor één of meerdere partijen verbintenissen inhoudt.

Partijen komen overeen dat beide akten één geheel vormen en samen uitvoerbaar zijn

Tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, promotors en architecten

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

De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Voor zover als noodzakelijk wordt verwezen naar hogervermelde "acte de base urbanistique".

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

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

Bovendien wordt eraan herinnerd:

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

Inlichtingen

Overeenkomstig de bepalingen in artikels D.IV.99, D.IV.100 en D.IV.105 van het CODT verklaart de verkoper, dat een brief opgesteld door de Gemeente Oreye op **negentien januari tweeduizend zesentwintig**, waarvan de koper verklaart een kopie te hebben ontvangen, luidt als volgt:



Oreye, le 19 janvier 2026

Notariskantoor Kris PEXSTERS
Notaires associés
Bondgenotenlaan, 57
3400 LANDEN

Service de l'urbanisme
Agent traitant : Da Ronch Stéphanie
Mail : stephanie.daronch@oreye.be

Maîtres,

En réponse à votre demande, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D. IV. 99 du Code de Développement territorial.

Vos réf. :	25-00-0466/001 - HS
Nos réf. :	U/Div/L260108-2
Date de réception de la demande :	8 janvier 2025
Propriétaire(s)	CROWN FISHER s.a.
Adresse	Rue Général Lens, 20+
Références cadastrales	3 ^{ème} div. sect. A n°711D et 711E
Situation au Plan de secteur de Huy-Waremme adopté par A.R. du 20.11.81 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le(s) bien(s) précité(s)	Parcelles situées en zone d'habitat à caractère rural.
Guide régional d'urbanisme	Oui (Enseignes + accès PMR)
Plans et Schémas Schéma de développement pluricommunal, schéma communal, guide communal d'urbanisme	Schéma de développement Huy-Waremme Charte d'urbanisme communale
Zone d'aléa d'inondation sur la carte d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau. Sous-bassin hydrographique « Meuse aval ». Approuvé le 19.12.2013 + Données ERRUISSOL	Parcelle 711 E : zone d'aléa faible d'inondation par débordement. Présence du Geer à moins de 50 m. Les 2 parcelles sont situées à moins de 20m d'un axe de ruissellement.
Droit de préemption - expropriation	/
Patrimoine Bien repris à l'inventaire, classé, inscrit sur une liste de sauvegarde, zonage archéologique, réserve naturelle, Natura 2000	Parcelles concernées par la carte archéologique.
Epuration des eaux - PASH plan d'assainissement. Sous-bassin hydrographique de la Meuse Aval. Approuvé le 4.05.2006	Zone d'assainissement collectif. La rue Général Lens est équipée d'un égout relié à une station d'épuration collective.
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	Oui.
Gestion des sols Bien inscrit dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols	/

COMMUNAUTÉ COMMUNALE D'OREYE
Rue de la Poste, 7 - 4360 Oreye - 019167-70-43 - 019167-74-00
info@oreye.be • www.oreye.be
BE71 0910 0044 0569

zesde blad

Risques géotechniques Présence de carrières souterraines...	/
A fait l'objet d'un (de)	Permis d'urbanisme Délivré après le 1.01.1977 Parcelle 711D : PU 2035/36 du 13/08/2021 : modification du PU 1917/51 PU 1917/51 du 29/05/2020 : transformation d'une ancienne ferme en 6 logements et modification du relief du sol.
	Permis de lotir/d'urbanisation Délivré après le 1.01.1977 /
	Certificat(s) d'urbanisme De moins de deux ans /
Infractions urbanistiques	/
Divers (situé à proximité d'une canalisation FLUXYS...)	Il existe des prescriptions et conditions particulières pour ces terrains issus d'une division afin de garantir une harmonie des futures habitations. Le PU 2035/36 est assorti de conditions : - Strict respect de l'avis émis par la zone de secours ; - Respect des conditions liées à l'autorisation initiale : PU 1917/51

Pour votre parfaite information, le site internet de l'asbl CICC (Contact fédéral Informations Câbles et Conduites asbl - www.klim-cicc.be) met à votre disposition des informations précises sur les câbles et conduites répertoriés sur le sol de la Région wallonne.

Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

En vertu du règlement taxe sur le traitement des dossiers d'urbanisme et de permis d'environnement voté par le Conseil communal en date du 22 octobre 2024, les renseignements urbanistiques sont payants.

Nous vous prions donc de bien vouloir verser la somme de **vingt euros** sur le compte **BE71.0910.0044.0569** de la commune d'Oreye. Merci de mentionner en communication la référence : L260108-2.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et vous prions d'agréer, Maîtres, l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

La Directrice générale,
B. MAHY



Pour le Collège,



La Bourgmestre ff,
M. de LEEUW



Geen verbintenis vanwege de verkoper

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

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

Uitrusting

De verkoper verklaart dat het goed, voor zover hij weet:

- niet beschikt over afvalwaterzuiveringsapparatuur/afvoer;
- 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, rekening met hetgeen in hogerv vermelde titel van eigendom dienaangaande werd uiteengezet.

Overstromingsgevoelige gebieden

Overeenkomstig artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende verzekeringen verklaart de verkoper dat het vermelde goed zich naar zijn weten **niet** in een zone bevindt die is afgebakend door de Waalse Regering als een risicozone voor overstromingen door rivierlopen of oppervlakkige afwatering, **behoudens** hetgeen hier omtrent wordt gezegd in de stedenbouwkundige inlichtingen, met name dat het goed gelegen is in “*un axe de ruissellement*”

In de stedenbouwkundige inlichtingen wordt bovendien voor perceel 711 E vermeld dat het gelegen is in een “*zone d'aléa faible d'inondation par débordement. Présence du Geer à moins de 50m. Les 2 parcelles sont situées à moins de 20m d'un axe de ruissellement* »

De verkoper verklaart tevens dat, voor zover hem bekend, het onroerend goed **niet** is overstroomd.

Onteigening – Monumenten/sites – Rooilijn - Inneming

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

Bestaande toestand

De verkoper verklaart dat hij **geen** handelingen en werken van inbreuk heeft uitgevoerd in het kader van artikel D.VII.1 van het CODT, en garandeert de koper dat de handelingen en werken die hij persoonlijk heeft uitgevoerd conform de stedenbouwkundige voorschriften werden uitgevoerd.

De verkoper verklaart bovendien dat, naar zijn weten, het goed **niet** is aangetast, door een derde partij, door een onregelmatige handeling of werk.

De verkoper verklaart bovendien dat naar zijn weten en zonder dat er bijkomende onderzoeken vereist zijn het goed **niet** beschikt over werken die onderworpen zijn aan vergunningen, sinds hij het juridisch beheer hiervan heeft verworven.

Aangezien er sprake is van de periode voorafgaand aan zijn eigendom verklaart de verkoper dat hij niet over overige inlichtingen beschikt dan deze opgenomen in zijn eigendomstitel.

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

De verkoper verklaart dat het goed **momenteel niet vatbaar is voor bewoning en dat de destijds afgeleverde vergunning niet uitgevoerd werd voor voormelde percelen.**

De verkoper doet **geen** enkele belofte op het gebied van de bestemming die de koper aan het goed zou willen toeschrijven, terwijl deze laatste dit als een persoonlijke zaak beschouwt zonder verhaal tegen de verkoper.

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

Register van de grondwinsten

Op basis van de raadpleging van de Géoportail (Registre des bénéfiques fonciers) die aan de koper werd overgedragen, blijkt dat het goed is niet opgenomen in het register. De retributie op de planwinsten is dus niet van toepassing.

Waalse wetboek van duurzame wonen

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

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

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het hierboven beschreven goed niet is voorzien met rookmelders overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

De koper zal er zijn eigen zaak van maken om het goed met de vereiste detectoren uit te rusten en dit ter volledige ontlasting van de verkoper.

De verkoper verklaart dat het goed:

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

Verdeling - verkaveling

Voormeld perceel grond heeft, onder grotere oppervlakte, voorwerp uitgemaakt van een vergunning voor groepsbebouwing, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Oreya op negenentwintig mei tweeduizend twintig onder referentie PU1917/51.

Deze vergunning voor groepsbebouwing heeft daarna het voorwerp uitgemaakt van een “*acte de base urbanistique*” verleden voor notaris Christian Bovy met standplaats te Comblain-au-Pont op negenentwintig september tweeduizend twintig, overgeschreven op het hypotheekkantoor Liège Troisième Bureau, onder formaliteitsnummer 37-T-05.10.2020-08074.

De koper verklaart kennis te hebben van voormelde akte en er voorafgaandelijk aan heden een kopie van te hebben ontvangen. Hij neemt alle rechten en verplichtingen van de verkoper die eruit voortvloeien over. Hij verplicht zichzelf en hij verplicht zijn erfgenamen, de rechthebbenden of de huurders om alle clausules, erfdienstbaarheden en voorwaarden erin vervat te respecteren.

Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht van het hierbij hierboven beschreven goed zullen de translatieve of declaratieve akten van eigendoms- of genotsoverdracht, de uitdrukkelijke melding bevatten dat de nieuwe geïnteresseerde kennis heeft van deze verkavelingsakte en dat hij er zich toe verplicht deze te respecteren.

- Milieu - Bodembeheer

Milieuvergunning

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning (vroeger exploitatievergunning) noch een inrichting van klasse 3 omvat, zodat artikel 60 van het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning niet moet toegepast worden noch moet worden gemeld bij deze.

Bodemtoestand: beschikbare informatie - houderschap

A. Beschikbare informatie

De eensluidend verklaarde uittreksels van de databank ondergrond van één april tweeduizend zesentwintig vermelden hetgeen volgt:

« [...] Le périmètre surligné dans le plan ci-dessous est-il :

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

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

Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols. [...]»

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

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

B. Verklaring van niet-houderschap van de verplichtingen

De verkoper bevestigt, zo nodig, dat hij geen verplichtinghouder is in de zin van artikel 2.39° van het Decreet van 1 maart 2018 betreffende bodembeheer en bodemsanering – hierna "Waals bodemdecreet" –, dit wil zeggen verantwoordelijk voor een of meer verplichtingen opgesomd in artikel 19, eerste lid van voornoemd decreet.

C. Verklaring van bestemming niet opgenomen in de overeenkomst1) Bestemming

Ondervraagd over de bestemming die hij overweegt voor het (de) goed(eren), verklaart de koper dat hij het goed tot het volgend gebruik wenst te bestemmen: **"III. Woongebied"**

2) Omvang

De verkoper neemt akte van deze verklaring.

Indien nodig, in afwijking van de bepalingen vermeld in de algemene voorwaarden, verklaart de verkoper dat hij geen enkele verbintenis aangaat, van welke aard ook, met betrekking tot de bodemtoestand en dat de prijs van de overdracht werd vastgesteld rekening houdend met deze vrijstelling, zonder dewelke hij geen overeenkomst was aangegaan, hetgeen de koper uitdrukkelijk aanvaardt. Bijgevolg zal de koper alleen moeten instaan voor de eventuele onderzoeks- en, desgevallend, behandelingsverplichtingen, met inbegrip van alle veiligheids- en opvolgingsmaatregelen in de zin van de artikelen 2, 15° en 16° van het Waals bodemdecreet, die vereist zouden kunnen zijn omwille van het gebruik dat hij aan het goed wenst toe te kennen.

3) Vrijwillige onderwerping

Niettegenstaande het bestaan van een verontreinigd of potentieel verontreinigd goed, wensen noch de verkoper, noch de koper zich vrijwillig te onderwerpen aan de verplichtingen bedoeld in artikel 19 van het Waals bodemdecreet.

Zij erkennen formeel te zijn gewaarschuwd voor het risico dat met hun beslissing gepaard gaat en het antifraudemechanisme voorzien in artikel 31, §6 in fine van het Waals bodemdecreet en bevestigen zo nodig dat er geen enkele aanwijzing is voor het bestaan van een dergelijke fraude.

D. Omstandige informatie

De verkoper (of diens vertegenwoordiger) verklaart, zonder dat de koper van hem voorafgaande onderzoekingen eist, dat hij over geen bijkomende inlichtingen beschikt die de inhoud van het (de) eensluidend verklaard(e) uittreksel(s) zouden kunnen wijzigen.

E. Afzien van nietigheid

De koper erkent dat de verkoper zijn informatieverplichtingen is nagekomen na de totstandkoming van de overdracht.

Bijgevolg stemt hij er onherroepelijk mee in om uitdrukkelijk af te zien van het verzoeken van de nietigheid van de overeenkomst en, onder voorbehoud van de oprechtheid van de verklaringen van de verkoper, verzoekt hij de instrumenterende notaris om aan de overdracht authenticiteit te verlenen.

CertIBEau-certificering

De koper wordt op de hoogte gebracht van de verplichting om een "conform" CertIBEau-certificaat te bekomen vóór de aansluiting op de openbare waterdistributie.

De koper verklaart geïnformeerd te zijn omtrent het feit dat het goed momenteel niet aangesloten is op de openbare waterdistributie en verklaart hier zijn zaak van te maken, met ontlasting van de verkoper.

Stookolietank van 3.000 liter tot en met 25.000 liter

De aandacht van de partijen is gevestigd op de Waalse regelgevingen die toepasselijk zijn op alle onroerende goederen met een stookolietank van 3.000 liter of meer.

De verkoper verklaart dat er zich geen bovengrondse of ondergrondse stookolietank met een inhoud van 3.000 liter of meer in het goed bevindt.

Premies

Inlichtingen voor de koper

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

Inlichtingen voor de verkoper

Nadat de notaris de aandacht van de verkoper heeft gevestigd op de berekeningswijze van het door de begunstigde terug te betalen bedrag in geval van niet naleving van de toekenningsvoorwaarden van een bijstand aan natuurlijke personen voor de in de Waalse Wooncode bedoelde zes volgende premies: 1) sanering, 2) aankoop, 3) bouwen, 4) sloping, 5) herstructurering, 6) oprichting van een overeenkomstige woning, heeft de verkoper verklaard geen van deze premies te hebben aangevraagd.

Archeologische kaart

Het goed is opgenomen op de archeologische kaart, zoals blijkt uit de stedenbouwkundige inlichtingen.

Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing

Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"

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

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

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

Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop geen wooneenheid is in de zin van Boek 1, hoofdstuk 8.4, afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, met een elektrische installatie die vóór 1 oktober 1981 in gebruik genomen werd.

negende blad

Partijen verklaren evenwel overeen gekomen te zijn dat voor deze verkoop geen controleonderzoek dient uitgevoerd te worden door de verkoper, vermits de koper zal overgaan tot de volledige renovatie van de desgevallend aanwezige elektrische installatie.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, afdeling Infrastructuur, te 1000 Brussel, Koning Albert-II laan 16, North Gate III, hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart tevens te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

Hypothecaire toestand

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

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

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

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

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De toewijzing wordt niet toegestaan onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een (hypothecair) krediet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, 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

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. 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 bieder 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 bieder(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 bieder 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 bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

elfde blad

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° 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 verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht. De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhoudenieder 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 nul komma vijf procent (0,5 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf komma vijftig procent (12,50 %). Het bedraagt:

- achtentwintig procent (28,00 %), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma vijftachtig 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 vijfenveertig 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 honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma negentig procent (14,90 %), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70 %), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma vijfvijftig 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 tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- veertien komma vijftig procent (14,25 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend 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 driehonderdvijftigduizend 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 vijftachtig 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 vijftachtig procent (12,85 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De 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 verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

Bijgevolg kan hij die in herveriling 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 vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

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

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze

uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

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

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

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

OPMERKING INZAKE VERKLARINGEN

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op **17 april 2026**.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Landen, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, vertegenwoordigd als gezegd, en mij, notaris, getekend.

(volgen de handtekeningen)

VOOR EENSLUIDENDE UITGIFTE



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'K' followed by a vertical line and a horizontal stroke.