

**MASELIS & DEVRIESE**  
GEASSOCIEERDE NOTARISSEN BV  
BTW BE 741.455.132  
LAMBERMONTLAAN 336, 1030 BRUSSEL  
TEL.: +32 - 02 - 215.14.03  
E-MAIL : [INFO@NOT-MASELIS.BE](mailto:INFO@NOT-MASELIS.BE)  
WEBSITE : [WWW.NOT-MASELIS.BE](http://WWW.NOT-MASELIS.BE)

Ref : CR/024410-002	Rep : 2024/4369 FED: 50 € Bijlagen : 1
---------------------	--

## VERKOOPSVOORWAARDEN

Op twee februari tweeduizend vierentwintig ga ik, Paul MASELIS, notaris te Schaarbeek, handelend voor rekening van de vennootschap “MASELIS & DEVRIESE, Geassocieerde Notarissen” met zetel te Schaarbeek, Lambermontlaan, 336, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op [www.biddit.be](http://www.biddit.be) van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

**A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden.**

**Contactgegevens van het notariskantoor die gelast is met de online tekoopstelling:**

Notariskantoor Maselis & Devriese, gevestigd te 1030 Schaarbeek, Lambermontlaan 336, BTW BE 0741 455 132, RPR Brussel. Telefoon: 02/215.14.03 – Fax: 02/215.53.97

Email: [info@not-maselis.be](mailto:info@not-maselis.be) – [www.not-maselis.be](http://www.not-maselis.be)

**Artikel 1. Beschrijving van het goed**

**STAD TUBIZE – (derde afdeling Clabecq – nummer 25019)**

Een garage gelegen **Rue de la Carrière** volgens kadaster **nummer 30 +**, gekadastraerd volgens oude titel sectie C deel van nummer 24/a en nummer 26/h, volgens titel sectie C deel van nummer 24m; en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 0024K2P0000 voor een oppervlakte van achtenzeventig centiares (78ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: eenenzestig euro (€ 61,00).

**Plan**

\* Zoals dit goed staat afgebeeld onder grotere oppervlakte (40a) op het plan van de landmeter Armand Becht, te Bruxelles, op 28 juni 1965 en welk plan is aangehecht aan een akte verleden voor notaris Edouard Noteris, destijds te Ukkel, de dato 4 augustus 1965.

\* Zoals dit goed staat afgebeeld onder lot nummer 1 getint in het geel op het plan aangehecht aan een onderhandse verkoopovereenkomst de dato 1er april 1988.

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

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

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

## **Artikel 2 : Eigendomsorsprong.**

(...)

## **Artikel 3 : instelprijs**

De instelprijs bedraagt **negenduizend euro (€ 9.000,00)**.

## **Artikel 4 : minimumbod**

Het minimumbod bedraagt **vijfhonderd euro (€ 500,00)**. Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

## **Artikel 5 : Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op 28 maart 2024 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op 5 april 2024 om 14 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

## **Artikel 6 : Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 12 april om 14 uur.

## **Artikel 7 : Bezoeken et publiciteit**

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

-op 2 maart 2024 van 14 uur tot 15.30 uur

-op 9 maart 2024 van 14 uur tot 15.30 uur

-op 16 maart 2024 van 14 uur tot 15.30 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.

Er wordt geadverteerd via de volgende kanalen : [biddit.be](http://biddit.be), [notaris.be](http://notaris.be), [immovlan Web](http://immovlan.be), [immoweb](http://immoweb.be).

De advertentieperiode is minimaal 3 weken voor de aanvang van de biedingen.

## **Artikel 8: Eigendomsoverdracht**

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

## **Artikel 9: Genot – Gebruik**

De verkoper verklaart dat het goed vrij is van gebruik.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs 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 pachtprijs 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 aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

## **Artikel 10: Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

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

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

## **Artikel 11: Staat van het goed – Gebreken**

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

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

#### **Artikel 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.

#### **Artikel 13 : Gemeenheden**

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

#### **Artikel 14 : Erfdienstbaarheden**

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

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

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

De verkoper verklaart dat hij zelf geen bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden heeft toegestaan en dat hij geen kennis heeft van bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze vermeld in de akte verleden voor notaris Arsène Bekaert, destijds te Ukkel, met tussenkomst van notaris Edouard Noteris, destijds te Ukkel, op 3 oktober 1967. Deze akte bepaalt letterlijk wat volgt:

« *Remarque*

*La présente vente est en outre soumise aux conditions spéciales et servitudes renseignées dans le titre de propriété précité reçu par le notaire Noteris prédit le quatre août mil neuf cent soixante-cinq, que les acquéreurs déclarent bien connaître, dispenser de relater plus amplement aux présentes et pour l'exécution desquelles ils sont subrogés dans tous les droits et obligations du vendeur. »*

De akte verleden voor notaris Noteris voornoemd op vier augustus negentienhonderd vijftenzestig, bepaalt letterlijk wat volgt:

« *L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations de la venderesse relativement aux clauses et conditions spéciales contenues dans le cahier des charges préalable à la vente publique du Notaire Bekaert en date du 14 février 1964, dont il sera question ci-après dans l'origine de propriété et ici textuellement transcrites comme suit :*

*Les vendeurs renseignent qu'il existe une servitude de passage reliant les lots 8 et 9, passage indiqué au croquis figuratif par un pointillé (servitude ne grevant pas le bien présentement vendu).*

*Les prairies formant les lots 8 et 9 doivent être traversées par une nouvelle rue, avec embranchements, destinée à détourner la rue de l'Alliance. Le plan ci-annexé renseigne de manière approximative les emprises à réaliser qui, suivant le premier plan dressé comprennent septante-quatre ares treize centiares dans la parcelle cadastrée N°22/c et cinquante un ares soixante un centiares dans la parcelle cadastrée N°24/a. Toutefois, une modification du plan prévoit en outre un raccordement vers la rue de la Carrière, nécessitant une emprise supplémentaire.*

*D'autre part, il est ici donné à connaître :*

*1° Une servitude de vue droite existera au profit de Monsieur Dewolf et de ses successeurs pour les fenêtres de la nouvelle construction actuellement en chantier.*

*2° La limite à front de la rue de la Carrière, telle qu'elle figure au plan a été dessinée suivant le*

*plan d'expropriation nécessité par les travaux de la nouvelle voirie.*

*La zone à exproprier reste la propriété de Mme Vogeeler et l'acquéreur devra subir à ses pertes ou profits les modifications de limite résultant de cette expropriation. »*

De onderhandse overeenkomst de dato 1 april 1988 (de onderhandse akte is niet tegenwerpbaar aan derden) bepaalt: « [les vendeurs] autorisent les acquéreurs évacuer les eaux des toits des garages en direction de leur étang situé derrière les garages susdits. »

**De koper wordt geacht geïnformeerd te zijn voor de aanvang van de biedingen over de inhoud van genoemde akte verleden voor notaris Noteris op 4 augustus 1965, gezien het feit dat een kopie van deze akte beschikbaar is op het notariaat van Maselis & Devriese (ter plaatse, per post of per mail) of via de publicatie op BIDDIT.**

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

#### **Artikel 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.

#### **Artikel 16: Vorderingen tot vrijwaring**

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

#### **Artikel 17: Administratieve bepalingen**

De notaris informeert de partijen dat zijn tussenkomst beperkt is tot de informatie waar hij toegang toe heeft en de bronnen waarover hij beschikt.

#### **Postinterventiedossier (PID)**

Een PID bevat nuttige informatie over bouwwerken die zijn uitgevoerd op het verkochte goed. Partijen zijn op de hoogte van het belang van het dossier en van de verplichting om dit op te maken, bij te houden en te vervolledigen.

De verkoper verklaart dat er sinds 1 mei 2001 op het verkochte goed **geen werken** werden uitgevoerd waarvoor een PID moet worden opgemaakt.

De notaris informeert de koper verklaart zich bewust te zijn van de noodzaak om dit dossier in de toekomst aan te leggen indien hij werken uitvoert waarvoor een later interventiedossier moet worden opgesteld.

Dit dossier bevat minstens: 1/ de architecturale, technische en organisatorische elementen betreffende de uitvoering, het onderhoud en de instandhouding van het werk; 2/ informatie voor de uitvoerders van voorzienbare latere werken, met name de herstelling, vervanging of afbraak van installaties of bouwelementen; 3/ de relevante verantwoording van de keuzes betreffende met name de uitvoeringsmethoden, technieken, materialen of architecturale elementen.

#### **Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)**

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de koper over de noodzaak om op het internetadres van KLIM ([www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/)) de aanwezigheid van transportinstallaties en ondergrondse leidingen met betrekking tot het verkocht goed en meer in bijzonder wanneer er werken op het goed worden uitgevoerd.

#### **De stedenbouwkundige toestand**

##### Algemeenheden

De verkoper moet de koper spontaan informeren over de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed.

De koper werd ingelicht waarom het belangrijk is om ook zelf informatie in te winnen vóór zijn

biedingen, rond de toestand van het goed, de huidige bestemming van het goed; of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften; de haalbaarheid van het project dat de koper van plan is.

Voorbeelden van informatie die de koper kan opvragen rond het verkochte goed: voorschriften, vergunningen, werkzaamheden, enz.

(Informatiebronnen: gemeentediensten, CadGIS, Géoportail de la Wallonie, enz.)

De koper wordt geïnformeerd dat:

- een stedenbouwkundige vergunning verplicht is om bepaalde handelingen en werken vermeld in in artikel D.IV.4 van het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling te kunnen uitvoeren;

(Voorbeelden zijn: een gedeelte van het goed afbreken en weer opbouwen, de bestemming van het goed veranderen, enz.)

- er regels bestaan rond de geldigheidsduur van de vergunningen;

- het hebben van een stedenbouwkundig attest hem niet ontslaat van de verplichting om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen en te verkrijgen.

#### Stedenbouwkundige inlichtingen

De verkoper verklaart, op basis van een brief van de stad Tubize, op 20 december 2021, dat:

« **Le bien en cause :**

***1° se trouve en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1er décembre 1981; (confère articles D.II.24 et suivants du Code);***

***4° est situé :***

- ***en de densité inférieure à 15 logements par hectare (A) et zone d'habitat péri-urbain de deuxième couronne au schéma de développement communal le 2 mai 2005);***

- ***en zone d'habitat péri-urbain de deuxième couronne dans le guide communal d'urbanisme (ancien RCU);***

- ***n'est pas repris dans le périmètre d'un permis de lotir ou d'urbanisation ;***

***7° bénéficie d'un accès à une voirie équipée en eau et en électricité (consulter les impétrants – [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)), pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux et sachant que le bien est raccordable à un réseau d'égouttage communal. Le bien est repris en zone assainissement collectif et borde une voirie communale;***

***Les données relatives au bien inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols sont les suivantes :***

***-BDES - zone non colorée ;***

**Autres renseignements relatifs au bien dont l'Administration à connaissance :**

***Le(s) bien(s) visé(s) :***

- ***n'est (ne sont) pas repris en zone d'aléa d'inondation ou de ruissellement selon la carte disponible sur [www.walonmap.be](http://www.walonmap.be) ;***

- ***n'est (ne sont) pas traversé par le tracé d'un chemin/sentier selon l'Atlas des Chemins et Sentiers communaux (Atlas 1841 disponible sur [www.walonmap.be](http://www.walonmap.be)) ;***

- ***n'est (ne sont) pas compris dans une zone de revitalisation ;***

- ***n'est (ne sont) pas compris dans une zone de rénovation urbaine ;***

- ***n'est (ne sont) pas compris dans une zone d'initiative privée ;***

- ***n'est (ne sont) pas concerné(s) à notre connaissance par une emprise au sol ;***

- ***n'est (ne sont) pas concerné(s) par un avis de remembrement ;***

- ***n'est (ne sont) pas concerné par un plan d'expropriation ;***

- ***n'est (ne sont) pas concerné(s) par un dossier « insalubrité » ;***

- ***n'est (ne sont) pas concerné(s) par un dossier « infraction » ;***

- ***n'est (ne sont) pas concerné(s) par un dossier « environnement » ;***

- ***n'est (ne sont) pas concerné(s) par une nappe aquifère ;***

- ***Permis/DU/CU2 délivrés antérieurement :***

***- permis d'urbanisme :***

***(...)***

***Le Collège communal vous informe par ailleurs que :***

– en vertu de l'article R.IV.105-1 du Code, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97,7° dudit Code. 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 mémoire, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962 et seuls les actes et travaux repris à l'article R.IV.1-1 du Code sont dispensés de permis lorsqu'ils remplissent toutes les conditions et ne sont pas associés à ou nécessitant la réalisation d'actes et travaux non dispensés de permis.

L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet 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 antérieurs, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Ville.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1§2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique relevée ou non par le service urbanisme, celle-ci ne sera retirée (si jugée régularisable) que par le biais d'une procédure d'autorisation (octroi d'un permis), peu importe le changement de propriétaire.

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.

Afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.N.105-1 (30jours), il nous est impossible de vous communiquer les renseignements prévus à l'article D.IV.97,7° du CoDT relatifs à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau et d'électricité.

Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées (confère liste ci-jointe).

– les informations et prescriptions contenues ou visées dans le présent certificat d'urbanisme ne restent valables que pour autant que la situation de droit ou de fait du bien en cause ne soit pas modifiée.

– les prescriptions applicables pour le bien seront fournies sur simple demande à formuler auprès du service urbanisme (02/391.39.11 ou [info@tubize.be](mailto:info@tubize.be)).

– que l'existence d'un certificat d'urbanisme n°2 ne dispense pas l'obtention d'un permis d'urbanisme ;

– que la péremption des permis est visée aux articles D.IV.81 à 87 du CoDT;

- que selon l'article R.N. 97-1 du CoDT, les informations visées à l'article 0.IV.97,1° à 6° et 9° à 10° sont accessibles à tous sur le géoportail de la Wallonie et, pour les informations relevant de leurs compétences respectives, sur le site Internet d'une des Directions générales opérationnelles du SPW.

Les informations visées à l'article 0.IV.97, 8° sont accessibles conformément aux articles 17 et 17 bis du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

**Enquête notaire — CUI-2021/712 — Rue de la Carrière**

<b>Parcelle concernée</b>	Division: TUBIZE 3 DIV/CLABECQ/ Section: C Numéro: C 24 K 2 INS: 25105 Surface calculée: 1.11 ares Adresse de la parcelle (Source:ICAR):
<b>Plan de secteur</b>	Nom du plan du secteur d'aménagement :

	<p><b>NIVELLES</b></p> <p>1 Zone(s) d'affectation:  Habitat (100% soit 1.11 ares)  <u>Surcharges du plan de secteur</u>  <u>Avant-projet et projet de modification du plan de secteur</u>  Infrastructures en avant-projet ou projet : Non  Périmètres des avant-projets et projets : Non</p>
<b>Guides Régionaux d'Urbanisme</b>	Parcelle située en GRU - Anciennement Zones Protégées en matière d'Urbanisme : Non Parcelle située en GRU - Anciennement Périmètres de Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural: Non
<b>Schéma de Développement Communal</b>	Parcelle située en SDC - Anciennement Schéma de Structure communaux: <b>Oui</b>
<b>Rénovation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de rénovation urbaine: Non
<b>Revitalisation urbaine</b>	Parcelle située dans un périmètre de revitalisation urbaine: Non
<b>Sites à réaménager (SAR)</b>	Parcelle située dans un SAR: Non
<b>Périmètre de reconnaissance économique</b>	La parcelle se trouve dans un périmètre de reconnaissance économique: Non
<b>Schéma d'Orientation local</b>	Parcelle concernée par un SOL: Non
<b>Périmètre de remembrement urbain</b>	Parcelle située dans un périmètre de remembrement urbain: Non
<b>Cavité souterraine d'intérêt scientifique</b>	Parcelle située dans une cavité: Non
<b>Permis d'Urbanisation</b>	Parcelle située dans un lotissement: Non
<b>Parc naturel</b>	Parcelle située dans un parc naturel: Non
<b>Guides Communaux d'Urbanisme</b>	Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux d'Urbanisme: <b>Oui</b> Code carto: 25105-RCU-0001-01 Libellé: RCU de TUBIZE Historique dossier: approuvé (approbation) le 17/03/2006 entré en vigueur le 03/06/2006 Liendoc: Ici Parcelle située en GCU - Anciennement Règlements Communaux de Bâtisse: Non
<b>Zones d'assainissement</b>	1 type(s) de zone(s) Collectif (RAC)

<b>Aléa d'inondation</b>	<i>La parcelle n'est située dans aucune zone</i>
<b>Canalisations de gaz Fluxys</b>	<i>Parcelle traversée par une canalisation 'Fluxys': Non</i> <b>Canalisation 'Fluxys' à une distance inférieure à 250 mètres:</b> <i>Non</i>
<b>Liste des arbres et haies remarquables</b>	<i>Un arbre se trouve dans la parcelle: Non</i> <i>Un arbre se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle:</i> <i>Non</i> <i>Un arbre se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle:</i> <i>Non</i> <i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve dans la parcelle: Non</i> <i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 5 mètres de la parcelle: Non</i> <i>Une haie ou un alignement d'arbres se trouve à moins de 10 mètres de la parcelle: Non</i> <i>Une zone de haie remarquable se trouve dans la parcelle:</i> <i>Non</i> <i>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 5 mètres la parcelle: Non</i> <i>Une zone de haie remarquable se trouve à moins de 10 mètres la parcelle: Non</i> <i>La parcelle se trouve dans une zone AHREM: Non</i>
<b>ADESA -Points et lignes (PVRfLVR)</b>	<i>Sélection située dans un PIP: Non</i> <b>Sélection située à moins de 200 mètres d'une vue remarquable: Oui</b>
<b>Zone Natura 2000</b>	<b>Parcelle non située dans le périmètre d'une zone Natura 2000</b>
<b>Zone Natura 2000 (100m)</b>	<i>Parcelle non située à moins de 100 mètres du périmètre d'une zone Natura 2000</i>
<b>Servitudes (Source: Cadmap)</b>	<i>Le cadastre a connaissance d'une servitude qui traverse la parcelle: NON</i>
<b>Cours d'eau</b>	<i>Voies navigables: Non</i> <i>A 50 mètres: Non</i> <i>Non navigables de 1ère catégorie: Non</i> <i>A 50 mètres: Non</i> <i>Non navigables de 2ème catégorie: Non</i> <i>A 50 mètres: Non</i> <i>Non navigables de 3ème catégorie: Non</i> <i>A 50 mètres: Non</i> <i>Non navigables non classés: Non</i> <i>A 50 mètres: Non</i> <i>Dont la catégorie n'a pas été définie: Non</i> <i>A 50 mètres: Non</i>



<b>Axe de ruissellement concentré</b>	Parcelle traversée par un axe de ruissellement concentré: <i>Non</i>
<b>Wateringue</b>	Parcelle contenant une wateringue: <i>Non</i>
<b>Zone de prévention des captages (SPW)</b>	Parcelle située dans une zone de prévention forfaitaire (II): <i>Non</i> Parcelle située dans une zone de prévention arrêtée (II) : <i>Non</i> Parcelle située dans une zone de surveillance arrêtée III : <i>Non</i>
<b>Seveso</b>	Localisation ponctuelle des entreprises SEVESO: <i>Non</i> Zones contours des entreprises SEVESO: <i>Non</i> Zones vulnérables provisoires SEVESO: <i>Non</i> Zones vulnérables SEVESO: <i>Non</i>
<b>Zones de consultation obligatoires du sous-sol</b>	La parcelle n'a pas une présence de carrières souterraines La parcelle n'a pas une présence de puits de mines La parcelle n'a pas présence potentielle d'anciens puits de mines La parcelle n'a pas une présence de minières de fer La parcelle n'a pas une présence de karst
<b>Eboulement</b>	Parcelle concernée par une contrainte physique relative aux éboulements : <i>Non</i> La parcelle est concernée par un versant supérieur à 30° : <i>Non</i>
<b>Patrimoine - Biens classés et zones de protection</b>	Parcelle contenant un monument classé : <i>Non</i> Parcelle contenant un site classé : <i>Non</i> Parcelle contenant un ensemble architectural classé : <i>Non</i> Parcelle contenant un site archéologique classé : <i>Non</i> Parcelle contenant une zone de protection : <i>Non</i>
<b>Carte archéologique</b>	La parcelle est concernée par la carte archéologique: <b>Oui</b> (100% soit 1.11 ares)
<b>Chemin de Grande Communication (Liège)</b>	Parcelle située à proximité d'un Chemin de Grande Communication: <i>Non</i>
<b>Périmètres de remembrements et d'aménagements fonciers</b>	Parcelle concernée par un périmètre de remembrements et d'aménagements fonciers: <i>Non</i>
<b>Banque de données de l'Etat des Sols:</b>	Parcelles pour lesquelles des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3 du Décret) : <i>Non</i> Parcelles concernées par des informations de nature strictement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4 du Décret) : <i>Non</i>
<b>Inventaire du patrimoine immobilier culturel:</b>	Inventaire du patrimoine immobilier culturel : <i>Non</i>

*Ce document n'a pas de valeur légale. Les données ne sont fournies qu'à titre indicatif. »*

**De koper kan voorafgaandelijk kennis nemen van de stedenbouwkundig uittreksel op het notariaat van Maselis & Devriese (ter plaatse, per post of per mail) of via de publicatie op BIDDIT.**

Bestaande toestand

De verkoper verzekert de koper dat alle door hem uitgevoerde handelingen en werken aan het goed zijn verricht overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften en de eventueel verkregen vergunningen.

Meer bepaald, sinds de verkoper eigenaar is, werden op het verkochte goed **geen werken** uitgevoerd waarvoor een vergunning nodig was.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;
- er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgesteld;
- het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als **garage**, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat;
- hij geen andere info heeft dan de info die in zijn eigen eigendomsakte staat.

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.

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.1<sup>ste</sup> bis. CoDT.

Overstromingsgebieden

Overeenkomstig artikel 129 van de Verzekeringenwet van 4 april 2014, verklaart de verkoper dat naar zijn weten het goed zich **niet bevindt** in een zone afgebakend door de Waalse Regering als een risicozone voor overstroming door overloop van waterlopen.

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

De koper wordt aangeraden om alle nuttige informatie in te winnen bij de bevoegde administratie en zal geen verhaal hebben tegen de verkoper.

Onteigening – Monumenten/Landschappen – Rooilijn – Inneming

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

Voorkooprechten - Voorkeursrecht

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het hierbij verkochte goed gelegen is binnen een perimeter waar een voorkooprecht geldt, zoals bepaald in de artikelen D.VI.17 §1 et D.VI.19 van de CoDTbis en dat hij hieromtrent geen inlichtingen heeft ontvangen van de Waalse regering.

Daarenboven verklaart hij dat het goed met geen enkel conventioneel of wettelijk voorkoop- of voorkeurrecht, of conventioneel recht van wederinkoop is bezwaard.

Melding aan het Grondwaarnemingscentrum (l'Observatoire foncier)

Ingelicht omtrent de bepalingen inzake het Grondwaarnemingscentrum opgenomen in het Waals Landbouwwetboek, en meer bepaald de verplichting van de notaris om aan voormeld Grondwaarnemingscentrum elke verkoop te betekenen van een “landbouwgrond” of “een agrarisch gebouw”, verklaren de partijen, ondervraagd door de instrumenterende notaris in verband met de effectieve en huidige bestemming van het verkochte goed - onafhankelijk van de ligging van het goed in agrarisch gebied of de inschrijving van het goed in de GBCS – dat op heden geen enkele landbouwactiviteit wordt uitgeoefend in het verkochte goed.

Bijgevolg, zal er niet overgegaan worden tot de betekening van de huidige verkoop aan het Grondwaarnemingscentrum door de instrumenterende notaris.

### **Bodembeheer en -sanering**

#### Voorafgaande informatie

Voor elk verkocht perceel, vermeldt het eensluidend verklaard uittreksel van de databank ondergrond van 20 november 2023 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 verklaart:

- dat hij de koper op de hoogte heeft gebracht van de inhoud van elk eensluidend verklaard uittreksel voor het sluiten van de onderhandse verkoopovereenkomst;
- dat hij geen extra informatie heeft die de inhoud van elk eensluidend verklaard uittreksel zou kunnen veranderen, zonder dat hij daarvoor voorafgaand onderzoek moet doen;
- dat voor zover hij weet 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;
- dat hij niet op de hoogte is dat er op het verkochte goed 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 hij niet door de overheid is ingelicht dat hij een bodemanalyse of een bodemsanering moet uitvoeren.

- In voorkomend geval verklaart de verkoper, in afwijking van de bepalingen opgenomen in de algemene voorwaarden, dat hij geen enkele verbintenis aangaat met betrekking tot de toestand van de bodem en dat de prijs van de overdracht is vastgesteld met inachtneming van deze vrijstelling, zonder dewelke hij het contract niet zou hebben afgesloten, hetgeen de verkrijger uitdrukkelijk aanvaardt. Bijgevolg zal de koper als enige verantwoordelijk zijn voor alle onderzoeks- en eventuele behandelingsverplichtingen, met inbegrip van veiligheids- en controlemaatregelen in de zin van de artikelen 2, 15° en 16° van het Waalse bodemdecreet, die nodig kunnen zijn ten gevolge van het gebruik dat hij aan het goed wil toekennen.

**De koper kan voorafgaandelijk kennis nemen van het bodemattest op het notariaat van Maselis & Devriese (ter plaatse, per post of per mail) of via de publicatie op BIDDIT.**

#### Bestemming niet in de overeenkomst opgenomen

Partijen zien af van de mogelijkheid om de bestemming die de koper aan het verkochte goed wil geven, in de overeenkomst vast te leggen. Dat betekent dat ze van de bestemming geen essentiële voorwaarde van de verkoop willen maken. Ze komen overeen om verder de verkoopvoorwaarden toe te passen, zoals die hieronder staan.

#### **CertIBEau-certificering**

Niet van toepassing.

#### **Mazouttank - Gastank**

##### Mazouttank

De partijen erkennen op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de verplichtingen betreffende mazouttanks.

De verkoper verklaart dat er geen stookolietank van 3.000 liter of meer aanwezig is in het verkochte goed.

##### Gastank

De verkoper verklaart dat er geen gastank aanwezig is in het goed.

#### **Milieuvergunning**

De verkoper verklaart dat het goed – bij zijn weten- niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning noch van een verklaring klasse 3en dat hij geen activiteiten heeft uitgevoerd of dat er geen activiteiten werden uitgevoerd op het goed, die voortkomen op de lijst die een milieu-

vergunning vereisen of een verklaring klasse 3.

### **Decreet « Seveso »**

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de partijen op artikel D.IV.57 van de CoDTbis die verwijst naar het bestaan van een overdruk perimeter of eventueel een perimeter in de nabijheid van deze, waarvan de bereikbaarheid beperkt is, wat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of bebouwingsvergunning (vroeger verkavelingsvergunning) ernstig kan bemoeilijken of zelfs kan hypothekeren en zelfs uitzonderlijk de gevolgen aan voordien afgeleverde vergunningen desgevallend teniet kan doen.

Op eenzelfde wijze kan de nabijheid van een “SEVESO” inrichting – in navolging van het Decreet ‘SEVESO’ - gelijkaardige gevolgen hebben in afwachting van de vaststelling van de kwetsbare perimeter die de site zal afbakenen.

De koper kan deze informatie consulteren op de volgende website :

<http://www.seveso.be/fr/entreprises-seveso>

### **Premies**

#### **Informatie voor de koper**

De koper werd geïnformeerd dat er verschillende gewestelijke, provinciale of gemeentelijke premies bestaan. Meer info op volgende websites:

•<https://energie.wallonie.be/fr/primes.html?IDC=7015>

•[https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_logement/aides/aide?aide=renovation](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_logement/aides/aide?aide=renovation)

#### **Informatie voor de verkoper**

De verkoper verklaart dat hij nog niet 1 of meerdere van de volgende premies ontvangen heeft:

- renovatiepremie;
- premie voor de aankoop van een woning;
- bouwpremie;
- slooppremie;
- herstructureringspremie;
- premie voor de inrichting van een woning met een overeenkomst voor een bescheiden huur.

### **Artikel 18: 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.

### **Artikel 19 : 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.

### **Artikel 20 : Abonnementen water, gas, elektriciteit**

De koper zal, vanaf zijn ingentreding (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.

### **Artikel 21: 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 ingent-

trekking. 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.

#### **Artikel 22: Opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering**

Deze verkoop wordt niet gesloten onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering door de koper.

#### **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

##### **Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](http://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 verkoopvoorwaarden, prevaleren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

##### **Toetreding**

Artikel 2. De online verkoop op [biddit.be](http://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 verkoopvoorwaarden.

##### **Wijze van verkopen**

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

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

##### Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgechtigden 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

## **Biedsystemen**

### Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

## **Gevolgen van een bod**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- 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 bieder.

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder 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 bieder 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 eerste bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle 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 bid.dit.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 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 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.

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

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€

50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma vijfvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Twaalf komma vijfnegentig 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 vijftig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper  
Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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 hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper  
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

#### **Machten van de lasthebber**

Artikel 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](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op [biddit.be](http://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**

(...)

#### **Bevestiging identiteit.**

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

#### **Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)**

Recht van honderd euro, betaald op aangifte door notaris Paul Maselis.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 16 november 2023.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Schaarbeek op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.**