

Ce document contient le cahier des charges, rédigé en français et en néerlandais. Le cahier des charges original a été rédigé en néerlandais, puis traduit (librement) en français afin de mieux informer les acquéreurs potentiels (présumés majoritairement francophones en raison de la localisation du bien). En cas de contradiction entre les deux versions, les conditions de vente en néerlandais prévalent, qui sont les seules conditions de vente ayant un effet juridique. Par conséquent, les conditions de vente en français ont une valeur exclusivement informative.

Version française : pages 2 à 37

Version néerlandaise : pages 38 à 73

In dit document bevindt zich het lastenkohier, opgesteld in het Frans en in het Nederlands. De oorspronkelijke verkoopvoorwaarden werden in het Nederlands opgesteld en werden daarna (op vrije wijze) vertaald naar het Frans met oog op het verschaffen van nadere inlichtingen aan de kandidaat-kopers (waarvan vermoed wordt dat ze wegens de ligging van het goed voornamelijk Franstalig zijn). Bij tegenspraak tussen de twee versies primeren uitsluitend de Nederlandstalig opgestelde verkoopvoorwaarden, die de enige verkoopvoorwaarden zijn die juridische gevolgen ressorteren. De Franstalige verkoopvoorwaarden kennen bijgevolg een uitsluitend informatieve waarde.

Franstalige versie: pagina's 2 tot en met 37

Nederlandstalige versie pagina's 38 tot en met 73

Le vingt-huit juin

Deux mille vingt-quatre

je soussigné, LEVI SANDERS, notaire associé à la résidence de COXYDE (Saint-Idesbald), procède à l'établissement des conditions de vente online sur biddit.be du bien immobilier décrit ci-dessous, à la requête et en présence de:

(...)

Ces conditions de vente contiennent les chapitres suivants:

- A. Les conditions spéciales de vente;
- B. Les conditions générales de vente applicables pour toutes les ventes online;
- C. Les définitions au sein desquelles sont spécifiés les termes utilisés;
- D. Le(s) procuration(s), si reprise(s);

A. CONDITIONS SPÉCIALES DE VENTE

1. Coordonnées de l'étude notariale

- Etude: Van Walleghem & Sanders, notaires associés.
- Adresse: 8670 Coxyde (Saint-Idesbald), Strandlaan 172.
- Numéro de téléphone: 058/52.28.82 (général).
- Adresse e-mail (générale):
vincent.vanwalleghem@notaris.be et levi.sanders@belnot.be
- Site web: www.notarisvanwalleghem.be

2. Description du bien - Origine de propriété

DESCRIPTION DU BIEN

LOT 1:

VILLE MONS - deuxième division

La **totalité en pleine propriété** d'une maison d'habitation sur et avec terrain, sise à **Mons, Chaussée de Bruxelles 31**, connue selon titre sous la section A, numéros 159Y et 163Y, pour une superficie de quatre ares soixante centiares (4a 60ca), connue selon matrice cadastrale récente sous la même section, numéro 159F4P0000, pour une même superficie.

Revenu cadastral non-indexé: six cent soixante-six euros (€ 666,00).

LOT 2:

VILLE MONS - deuxième division

Dans un complexe immobilier situé à Mons (quatrième division selon titre et deuxième division selon cadastre), sis le long de la Chaussée de Bruxelles, pour une superficie (selon titre) de quinze ares vingt-et-un centiares (15a 21ca), situé dans le bloc A comme décrit dans l'acte de base mentionné ci-dessous:

1. La totalité en pleine propriété d'un garage, sur et avec terrain, connu selon titre du **numéro "13"**, situé à

Mons, **Chaussée de Bruxelles 73+**, connu selon titre sous la section A, faisant partie du numéro 164/D/4, pour une superficie selon le mesurage effectué de dix-neuf centiares vingt-deux décimilliaires (19ca 22dma), connu selon matrice cadastrale récente sous la même section, numéro 0164G3P0000, pour une superficie de dix-neuf centiares (19ca).

Revenu cadastral non-indexé: quatre-vingt-quatre euros (€ 84,00).

2. Cinquante-deux millièmes parts (52/1.000s) en pleine propriété d'une **cour**, sur et avec terrain, sise le long de la **Chaussée de Bruxelles**, connue selon titre sous la section A, faisant partie du numéro 164/D/4, connue selon matrice cadastrale récente sous la même section, numéro 0164R3P0000, pour une superficie de deux ares quarante-six centiares (2a 46ca).

Revenu cadastral non-indexé: deux euros (€ 2,00).

LOT 3:

Lot 3 comprend les biens mentionnés ci-dessus dans Lot 1 et Lot 2.

Désignées ci-après collectivement comme "le bien" ou "les biens", à moins qu'une référence spécifique ne soit faite à l'un des biens/lots en question.

La description des biens est établie de bonne foi, au vu des titres de propriétés disponibles et des indications cadastrales disponibles, qui ne sont communiquées qu'à titre de simple renseignement.

Sous réserve de ce qui est mentionné dans les conditions de vente, seuls sont vendus les biens immeubles, de même que tous ceux que la loi répute immeubles par incorporation, destination ou attache à perpétuelle demeure.

Les canalisations, compteurs, tuyaux et fils appartenant à des sociétés de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous services comparables, ne sont pas compris dans la vente.

Les ordures/débris ainsi que tous les biens meubles se trouvant dans/sur/autour du bien sont vendus à l'acquéreur sans aucune valeur vénale comme l'une des conditions de la vente, de sorte qu'il incombe à l'acquéreur de procéder au déblaiement si nécessaire. **L'acquéreur fera en outre son affaire personnelle de la délibération des biens meubles se trouvant actuellement dans le bien vendu, sous sa propre responsabilité, avec décharge du vendeur et du notaire instrumentant.**

TITRE DE PROPRIÉTÉ

(...)

3. Mise à prix et prime

La mise à prix s'élève à :

- Pour Lot 1: CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (€ 55.000,00).
- Pour Lot 2: QUATRE MILLE EUROS (€ 4.000,00).
- Pour Lot 3: CINQUANTE-NEUF MILLE EUROS (€ 59.000,00).

Pour tous les lots la prime pour le premier enchérisseur décrite à l'article 15 des conditions générales de vente, n'est pas d'application.

CONDITION SUSPENSIVE CRÉDIT

Il n'est pas possible d'utiliser une condition suspensive à fin d'obtenir une ouverture de crédit.

4. Enchère minimum

L'enchère minimum s'élève à mille euros (€ 1.000). Cela signifie qu'une enchère de minimum mille euros doit être effectuée ou un multiple de cette somme, et que des enchères inférieures à cette somme ne seront pas acceptées.

5. Début et clôture des enchères

Le jour et l'heure du début des enchères est le **mercredi 4 septembre 2024**.

Tant pour le BIEN sub 1 que pour sub 2 **à 14 heures**;

Le jour et l'heure de la clôture des enchères est le **jeudi 12 septembre 2024**.

Tant pour le BIEN sub 1 que pour sub 2 **à 14 heures**;

Sous réserve d'éventuelles prolongations, conformément à l'article 9 des conditions générales, en raison du sablier et/ou d'un dysfonctionnement généralisé de la plateforme d'enchères.

6. Jour et heure de signature du PV d'adjudication

Sauf instruction contraire du notaire et sauf retrait du bien de la vente, le procès-verbal d'adjudication sera signé en l'étude du notaire le 18 septembre 2024 à 15 heures.

7. Visites

Le bien pourra être visité par les candidats-acquéreurs pendant deux fois deux heures par semaine, à savoir:

- Vendredi 23/08/2024 14h-16h
- Mercredi 28/08/2024 14h-16h
- Vendredi 30/08/2024 14h-16h
- Mercredi 04/09/2024 14h-16h
- Samedi 07/09/2024 9h30-11h30
- Mercredi 11/09/2024 14h-16h

Le notaire se réserve le droit d'organiser des visites supplémentaires et/ou de modifier les horaires de visite dans l'intérêt de la vente.

8. Publicité

La publicité préalable à la vente se fera par le biais d'annonces publiées dans les quotidiens et hebdomadaires suivants:

- sur www.notaire.be
 - sur www.immoweb.be
 - sur www.zimmo.be
 - sur www.biddit.be
 - cinq fois dans le "Notarisblad" (si doté sur place)
 - cinq fois dans les journaux dotés localement
- Tout cela pendant les cinq semaines précédant l'adjudication, conformément à l'usage en la matière.

9. Transfert de propriété

L'adjudicataire devient propriétaire du bien vendu au moment où l'adjudication devient définitive.

10. Jouissance - Occupation

Lot 1:

Le vendeur déclare que Lot 1 est libre d'utilisation.

L'adjudicataire aura la jouissance du bien vendu après s'être acquitté du prix, des frais et de toutes charges accessoires, en principale et intérêts éventuels. Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au Lot 1 des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

Lot 2:

Le vendeur déclare que Lot 2 est à ce jour loué (sur une base verbale), mais qu'une résiliation valable a été signifiée par le vendeur au locataire sur la base de laquelle le bail prend fin à la fin du mois de juillet 2024.

L'adjudicataire aura la jouissance du Lot 2 par le biais de l'utilisation libre après s'être acquitté du prix, de frais et de toutes charges accessoires, en principal et intérêts éventuels. Il est, avant ce paiement, interdit à l'adjudicataire d'apporter au bien vendu des changements ou de le démolir en tout ou partie. Il pourra néanmoins, à ses frais, prendre des mesures conservatoires.

Le vendeur déclare que tous les biens qui se trouvent dans le garage vendu du Lot 2 appartiennent au locataire et non au vendeur. Dans le cas où le locataire n'aurait pas fait le nécessaire pour procéder à la délibération et/ou au nettoyage complet du garage en question, l'adjudicataire en fera son affaire personnelle à titre de charge et de condition essentielle de la vente.

11. Droit de préemption - Droit de préférence

Le vendeur déclare que le bien ne fait **pas** l'objet d'un droit de préemption ou de préférence conventionnel ni d'une faculté de rachat, ni d'un droit légal ou décrétable de préemption ou d'un droit de préférence.

Le notaire déclare que ses recherches n'ont **pas** révélé que le bien fait à ce jour l'objet d'un droit de préemption,

d'un droit d'achat préférentiel ou d'une faculté de rachat en faveur d'un tiers.

12. Etat du bien - Vices

Le bien est vendu dans l'état où il se trouve au jour de l'adjudication, même s'il ne satisfait pas aux prescriptions légales, sans garantie des vices apparents ou cachés et sans aucun recours ni droit de renoncer à la vente, même lorsque la description des biens et l'indication des servitudes est erronée, imprécise ou incomplète.

L'exonération de la garantie des vices cachés ne vaut pas pour un vendeur professionnel, ni pour un vendeur de mauvaise foi.

13. Limites - Contenance

Les limites précises et la contenance déclarée du bien ne sont pas garanties par le vendeur, même si un plan de mesurage ou de bornage, ancien ou récent, a été dressé.

Toute différence de contenance en plus ou en moins fera profit ou perte pour l'adjudicataire, même si elle excède un vingtième, sauf, mais sans garantie, le recours éventuel contre l'auteur du plan s'il en est.

14. Mitoyennetés

Le bien est vendu sans garantie de l'existence ou non de mitoyennetés.

À cet égard le titre de propriété du Lot 1 porte l'attention sur le passage suivant, qui est littéralement repris ci-dessous :

« Les murs et pignons faisant limite entre le bien prédécrit et celui contigu appartenant à Monsieur Decot sont mitoyens. »

À cet égard l'attention est portée sur le fait que le plan annexé au titre du Lot 2, montre que tous les murs du garage sont mitoyens.

15. Servitude

a) Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes dont ils pourraient être grevés ou avantageés.

Le vendeur est tenu de déclarer les servitudes conventionnelles qui lui sont connues dans les conditions de la vente à l'exception de celles qui sont apparentes. L'acquéreur est sans recours à raison des autres servitudes qu'il devra supporter même s'il ne les connaissait pas.

Le notaire déclare qu'il n'y a aucune servitude à l'égard du bien vendu sauf en ce qui concerne les servitudes, mentionnées dans l'acte de base (en ce qui concerne Lot 2).

b) L'adjudicataire est subrogé dans les droits et obligations du vendeur contenus dans les dispositions précitées, pour autant qu'ils soient encore d'application et concernent le bien vendu, sans que cette clause ne puisse octroyer plus de droits aux tiers que celle résultant de titres réguliers et non-prescrits ou de la loi.

c) Il est en particulier précisé que le propriétaire du Lot 1 ne dispose pas d'une servitude de passage à fin d'atteindre le jardin par les numéros des parcelles adjacentes 159Y3P0000 (Chaussée de Bruxelles 29) et 162N2P0000 (parking, ouvrant sur un portail du jardin).

16. Dégâts du sol ou du sous-sol

L'adjudicataire est subrogé, sans garantie de leur existence, dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre des tiers à raison des dommages qui auraient pu être causés au sol ou au sous-sol par des travaux d'exploitation, de quelque nature qu'ils soient.

Si le vendeur renonce aux éventuels dommages et intérêts ou si le vendeur a été antérieurement indemnisé, l'adjudicataire devra prendre le bien dans l'état où il se trouve, sans recours contre le vendeur pour quelque motif que ce soit, notamment pour défaut de réparation des dommages indemnisés.

17. Actions en garantie

L'adjudicataire est de même subrogé dans tous les droits que le vendeur pourrait faire valoir contre les ouvriers, entrepreneurs ou architectes qu'il aurait employés pour les travaux ou constructions, et notamment ceux résultant de l'article 1792 de l'ancien Code civil.

18. Acte de base + Copropriété

ACTE DE BASE

La vente se fait sous toutes les charges, stipulations et conditions comprises dans l'acte de base passé devant le notaire Philippe Piron, alors à Mons, le 3 août 1983, dûment transcrit au bureau des hypothèques de Mons.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété de jouissance ou autres, le contrat de bail inclus, devront contenir la mention que les nouveaux intéressés en ont une parfaite connaissance et qu'ils sont subrogés de plein droit ainsi que dans ceux qui peuvent résulter des décisions régulièrement prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les acquéreurs devront payer leurs quote-part dans les charges communes suivant les modalités prévues dans l'acte de base prénommé et ce à partir de l'entrée en jouissance.

COPROPRIÉTÉ

N'est pas d'application en ce qui concerne Lot 1.

Le vendeur déclare pour Lot 2 qu'il n'existe pas de syndic de la copropriété forcée dont le bien fait partie.

Par conséquent, le notaire n'a pas été en mesure de remplir les formalités prescrites par l'article 3.94, §2 du Code civil. Le notaire instrumentant attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 3.89 du Code civil, tout copropriétaire ou tout intéressé a le droit de demander au tribunal compétent de procéder à la désignation d'un syndic. Par ailleurs, il convient de noter qu'en l'absence de syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires détenant au moins un cinquième des quotes-parts des parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale afin de désigner un syndic.

19. Dispositions administratives

A. Environnement - expropriation - protection patrimoine

1) Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait l'objet d'aucun permis d'environnement, anciennement permis d'exploiter, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire mention de l'article 60 du RGPE (Règlement général sur la protection de l'environnement).

2) Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est ni classé, ni visé par une procédure de classement ouverte depuis moins d'une année, n'est ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire du patrimoine, n'est pas situé dans une zone de protection ou dans un site archéologique, tels qu'ils sont définis dans le Code du Développement Territorial, et qu'aucune mesure de protection particulière n'a été prise en ce qui concerne la législation sur les monuments et les paysages.

3) Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté d'expropriation; n'est pas concerné par la législation sur les mines, minières et carrières, ni par la législation sur les sites wallons d'activité économique désaffectés; n'est pas repris dans le périmètre d'un remembrement légal.

4) Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est ni repris à l'inventaire du patrimoine, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni l'objet d'une procédure ou d'une décision de protection définitive, et n'est pas inclus dans un périmètre de protection auquel s'appliquent des mesures de protection.

B. Zone inondable

Le vendeur déclare que, selon la carte de l'aléa d'inondation, le bien susmentionné n'est pas situé dans une zone inondable et/ou dans un inventaire afférent. Le vendeur déclare que le bien n'est pas situé dans une zone à risques d'inondation.

C. Aménagement du territoire

Le vendeur s'engage à informer l'acquéreur des éléments substantiels du bien, qui peuvent déterminer la valeur du bien et son approbation ou son acceptation par l'acquéreur.

Nonobstant l'obligation d'information administrative du vendeur (article D.IV.99 du CoDT et article 34 du Décret du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments), l'acquéreur déclare avoir été suffisamment informé et qu'il est au courant qu'il doit lui-même étudier ce qui est possible en matière d'urbanisme en ce qui concerne le bien décrit ci-dessus.

Le contenu des renseignements urbanistiques, délivrés par la Ville de Mons le 8 février 2024 (et déclaré conformes pour un extrait du 21 février 2024), et ce pour les trois numéros de parcelles cadastrales susmentionnées, est le suivant (seul ce qui est applicable aux numéros de parcelles vendues est indiqué ci-dessous):

- *« Le bien est situé au regard du plan de secteur de Mons - Borinage adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 (M.B. du 15/11/1984) : habitat ;*
- *Le bien est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par A.E.R.W. du 16/10/2000 : Zone 'habitat urbain de première couronne ;*
- *Le bien est situé au regard du Guide Communal d'Urbanisme de Mons approuvé par A.E.R.W. du 01/06/2006 est applicable : Aire B, de la première couronne ;*
- *Le bien **pourrait** être repris dans les limites d'un plan d'expropriation de sa localisation le long d'une voirie régionale. Le pouvoir expropriant **serait** le SPW - DG01 (A l'attention du Chef de District - Rue Defuisseaux 200 à 7330 Saint-Ghislain - 065/76 04 20) ;*
- *Le bien est exposé à un risque naturel majeur (ruissellement) au sens de l'article D.IV. 57 °3 du CoDT (voir annexe SPW DG03) ;*
- *Le bien est actuellement raccordable à l'égout (égout existant-zone d'assainissement collectif) sous réserve de faisabilité technique compte tenue du projet ; (cfr PASH approuvé par AGW 22/12/2005). En*

cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.

- *Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eaux, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude de la Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons. »*

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du contenu de l'écrit susmentionné pour en avoir reçu une copie - en ce qui concerne l'acquéreur déjà avant l'introduction de l'offre - conformément aux articles D.IV.99 et D.IV.1 §3, 1° du Code du Développement Territorial et avoir reçu une information suffisante de la part du notaire. Les parties déclarent que le contenu des informations urbanistiques comprend également toutes les informations urbanistiques énumérées à l'article D.IV.97 du Code du Développement Territorial. Dans la mesure où cela est nécessaire, le vendeur confirme le contenu de l'écrit susmentionné et confirme qu'elle sera considérée comme sa déclaration, sans préjudice aux déclarations ultérieures visées au point 3.

2. L'acquéreur devra se conformer à toutes les lois et arrêtés des autorités compétentes en vue de toute expropriation, alignement, urbanisation ou permis de construire, sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur pour perte ou inutilité du terrain, pour refus de permis de construire ou autre, ni invoquer son intervention ou sa garantie.

3. Le vendeur déclare:

- que le bien est situé dans une zone d'habitat;
- qu'il n'a pas reçu de permis d'urbanisme pour le bien susmentionné et qu'aucun permis d'urbanisme lui a été refusé;
- qu'il ne prend aucun engagement quant à la possibilité d'effectuer ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4, Code du Développement Territorial.
- que le bien n'est pas soumis à l'application des règles régionales d'urbanisme du Guide Régional d'Urbanisme mentionné à l'article D.III.1 et suivants du Code du Développement Territorial;
- que l'acquéreur doit, en ce qui concerne la possibilité d'une expropriation ou d'un droit de saisie, lui-même se renseigner auprès de l'autorité publique compétente pour savoir s'il y a danger ou non ; que le vendeur ne garantit ni ne déclare rien à cet égard;

- qu'il n'a jamais érigé (ou n'a pas connaissance) de bâtiment ou de construction sur le bien prescrit sans les autorisations nécessaires et qu'il n'a pas modifié illégalement le bien prescrit ou changé sa destination sans les autorisations nécessaires. Il déclare également qu'au cours des dix (10) dernières années, il n'a pas obtenu de permis de construire aujourd'hui expiré ;

- qu'il n'a pas été informé (par le biais d'un procès-verbal) ni même verbalement d'infractions en matière d'urbanisme.

- que le bien n'est pas situé dans une zone de protection visée à l'article 209 du Code du Patrimoine;

- qu'il n'a pas connaissance du fait que le bien est pas situé dans un périmètre d'application du droit de préemption, conformément aux articles D.VI.17 §1 et D.VI.19 du Code du Développement Territorial qu'il n'a pas reçu de renseignements à ce sujet du gouvernement Wallon.

- que le bien n'est pas repris dans un des périmètres mentionnés à l'article D.IV.57 du CoDT (réserve naturelle, réserve forestière, site Natura 2000 etc.). Le vendeur n'a pas connaissance de l'exposition du bien à des risques naturels importants ou à des pressions géotechniques telles que le cisaillement de la roche d'un mur, un glissement de terrain, un karst, un affaissement minier, un affaissement dû à des travaux miniers, l'exploitation du fer ou des cavités souterraines, ou un risque sismique.

5. Il convient également de rappeler que:

- aucun des actes et travaux visés à l'article D.IV.4 du Code du Développement Territorial ne peut être accompli sur les biens tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu;

- il existe des règles relatives à la péremption des permis d'urbanisme;

- l'existence d'un certificat d'urbanisme ne dispense pas de demander et d'obtenir le permis d'urbanisme requis.

6. Le vendeur déclare qu'il utilise actuellement le bien vendu comme habitation avec garage à proximité (et cour en indivision). Le vendeur déclare que, à sa connaissance, cette affectation est légale et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

L'acquéreur doit étudier lui-même les possibilités d'utilisation et d'affectation du bien susmentionné et il n'a aucun recours contre le vendeur à cet égard, même en cas de modifications ultérieures.

7. Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance que le bien soit inclus dans ou à proximité d'un des périmètres "Seveso" adoptés en application des articles D.II.31 §2 et D.II.57 du Code du Développement Territorial, ni, plus généralement, inclus dans un des périmètres de l'article D.IV.57 du Code du Développement Territorial (réserve naturelle, réserve forestière, site Natura 2000 etc.).

D. Code wallon de l'habitation durable

Les parties déclarent que leur attention a été attirée sur les dispositions du Code wallon de l'habitation durable et en particulier:

- sur l'obligation d'équiper le bien décrit ci-dessus de détecteurs de fumée en parfait état de fonctionnement et certifiés par BOSEC (un par étage au moins, deux par étage présentant une superficie utile supérieure à quatre-vingt mètre carré, en priorité dans les halls d'entrée, de nuit ou corridors), une obligation qui revient à l'acquéreur à l'entière décharge du vendeur s'il s'avérait que ces détecteurs ne sont pas installés;
- sur l'exigence d'un permis de location pour certaines catégories de logements;
- ainsi que sur les sanctions applicables, en cas de manquement à ces dispositions, et notamment de la faculté concédée à l'autorité d'ordonner des mesures conservatoires ou l'exécution de travaux ou de déclarer l'interdiction d'accès ou l'inhabitabilité du logement concerné.

E. Décret relatif à la gestion et à l'assainissement des sols

1) Le vendeur déclare, après avoir pris connaissance de la liste des installations et des activités qui pourraient présenter un risque pour le sol, dans le sens de l'article 2,33° du Décret du 1er mars 2018 relatif à la gestion et à l'assainissement des sols - ci-après dénommé "décret sols wallons", qu'à sa connaissance, le terrain qui fait l'objet du présent acte, n'est pas un terrain sur lequel est ou a été implanté un établissement à risque.

2) Il ressort des renseignements environnementaux fournis par la ville de Mons qu'elle n'a pas connaissance d'installations ou d'activités présentant un risque pour le sol.

3) Le vendeur déclare avoir informé l'acquéreur - avant qu'il fasse une offre - du contenu de la recherche dans la Banque de données de l'état des sols wallons sur le site web <https://www.bdes.wallonie.be> avec le bien susmentionné comme objet, ce qui est confirmé et établi par l'acquéreur pour autant que nécessaire.

Le contenu de l'attestation du sol daté du 16 janvier 2024 pour chaque numéro de parcelle vendu dans cette vente publique est le suivant:

"SITUATION DANS LA BDES

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

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

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

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

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

Néant

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

Néant

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

En soumettant son offre, l'acquéreur déclare qu'il a reçu une copie de chaque attestation du sol, dont quittance.

4) L'acquéreur déclare qu'il ne modifiera pas l'affectation du bien, à savoir une habitation (à rénover) et garage avec cour. Le vendeur prend acte de la déclaration de l'acquéreur et déclare qu'il ne prend aucun engagement, de quelque nature que ce soit, concernant l'état actuel et l'état du sol qui montre que cette affectation de l'acquéreur pourra être effectivement réalisée effectivement.

En conséquence, seul l'acquéreur devra assumer les éventuelles obligations d'investigation et, le cas échéant, de traitement, en ce compris toutes mesures de sécurité et de suivi au sens des articles 2, 15° et 16° du Décret sols wallon, qui pourraient être requises en raison de l'usage qu'il entend assigner au bien.

L'acquéreur déclare être informé que ces mesures peuvent entraîner des restrictions en l'absence d'assainissement, des restrictions d'accès et d'utilisation. Dans le cas où le vendeur serait désigné comme "titulaire" des obligations du décret, il ne pourra se prévaloir de ce qui précède pour compromettre la responsabilité de l'acquéreur.

En outre, dans ce cas, le vendeur serait responsable de tout défaut de jouissance dont souffrirait l'acquéreur, notamment en raison des actions du gouvernement.

5) Le vendeur déclare qu'à sa connaissance (ou qu'il devrait savoir), le bien n'a pas fait l'objet d'une activité (ou d'un acte) qui aurait pu causer une pollution, ou qui serait incompatible avec l'affectation architecturale future, et bien connue du vendeur, du bien. Le vendeur déclare concernant l'attestation du sol délivrée, sans que l'acquéreur exige de lui des investigations préalables, qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu du ou des extrait(s) conforme(s).

6) Le vendeur confirme, au besoin, qu'il n'est pas titulaire des obligations au sens de l'article 2,39° du Décret sols wallon, c'est-à-dire responsable d'une ou plusieurs des obligations énumérées à l'article 19, alinéa 1er dudit décret.

7) Le notaire soussigné confirme que les dispositions du Décret sols wallon, qui traite des cessions de terrains, ont été respectées pour cette cession(à venir). Le notaire rappelle toutefois à l'acquéreur que cela n'implique aucune garantie quant à la pureté du terrain.

F. Dossier d'intervention ultérieur

A la demande du notaire instrumentant de savoir si un dossier d'intervention ultérieur avait déjà été établi pour la propriété décrit ci-dessus, les vendeurs ont répondu négativement et ont confirmé ont confirmé que des travaux n'avaient pas été effectués sur ce bien depuis le 1er mai deux mille un, par un ou plusieurs entrepreneurs pour lesquels un dossier d'intervention ultérieur devait être établi.

G. Responsabilité Décennale - Certificat d'assurance

Les parties déclarent que les acquéreurs sont purement et simplement subrogés dans tous les droits que les vendeurs auraient pu invoquer ou ont invoqués au titre de la responsabilité décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil).

Toutefois, les acquéreurs sont responsables, à l'entière décharge des vendeurs, de tous les frais et coûts qui en découlent, dans la mesure où leur paiement est exigé dès la signature de l'acte authentique de vente.

Les vendeurs précisent que l'assurance obligatoire de responsabilité civile décennale ne s'applique pas à la cession en cours car il n'y a pas de travaux couverts par la garantie qui ont été effectués sur le bien pour lequel un permis définitif a été délivré après le 1er juillet 2018.

Les vendeurs déclarent que, par conséquent, le certificat d'assurance ne leur a pas non plus été fourni. Les vendeurs déclarent qu'aucune caution n'a été fournie en dérogation à l'obligation d'assurance.

H. Installations électriques (uniquement pour Lot 1)

Les parties déclarent qu'elles sont convenues de ne pas effectuer de contrôle au sens du Règlement général sur les Installations électriques (RGIE) car l'acquéreur va rénover entièrement l'installation électrique.

L'acquéreur déclare avoir été informé de son obligation d'informer par écrit la Direction Energie Général, Division Infrastructure à 1000 Bruxelles, Boulevard du Roi Albert II 16, (numéro de téléphone: 02/277.65.79; e-mail: gas.elec@economie.fgov.be) son intention de démolir le bâtiment ou de rénover complètement le système électrique. L'acquéreur déclare savoir également que la nouvelle installation électrique ne pourra être mise en service qu'après avoir établi un procès-verbal d'un rapport de contrôle positif établi par un organisme agréé.

I. Certificat de performance énergétique (uniquement pour Lot 1)

Un certificat de performance énergétique valable se rapportant au bien, objet de la présente vente, a été établi, par l'expert énergétique Thierry Depraeter daté du 6 juin 2024 mentionnant le numéro de certificat 20240606025533, consommation d'énergie calculée 708 kWh/m², **label G**.

L'acquéreur déclare avoir reçu l'exemplaire originale du certificat susmentionné (qui a été rédigé de façon digitale et mis à disposition sur www.biddit.be) au moment de la soumission de son offre.

J. Citerne à mazout

Dans la mesure où une ou plusieurs citernes à mazout se trouvent dans le bien vendu, l'acquéreur les achète comme faisant partie du bien immobilier à décharge de toute responsabilité du vendeur et à charge pour lui, à ses propres frais, soit de mettre hors service cette ou ces citernes, de les nettoyer et/ou de les faire enlever de la manière prescrite, soit d'établir lui-même un certificat de conformité pour cette ou ces citernes.

20. Situation hypothécaire

Les biens sont vendus pour quittes et libres de toute dette, privilège, hypothèque, inscription ou transcription quelconque, et pour les ventes purgeantes, avec délégation du prix au profit des créanciers inscrits ou qui auraient utilement fait valoir leurs droits dans les conditions que la loi prévoit.

Registre des gages

Après avoir été informé par le notaire de la loi du 11 juillet 2013, le vendeur déclare qu' :

- il n'y a pas de biens meubles dans ou sur la propriété faisant partie de cette vente qui fassent l'objet d'un droit de gage ou d'une réserve de propriété;
- il n'y a également aucun bien qui a été incorporé dans la propriété vendue qui fasse l'objet d'un droit de gage ou d'une réserve de propriété.

Ceci ressort d'une recherche dans le Registre des gages.

21. Transfert des risques - Assurances

Les risques inhérents au bien vendu sont transmis à l'adjudicataire dès le moment où l'adjudication devient définitive. Dès ce moment, l'adjudicataire doit, s'il souhaite être assuré, se charger lui-même de l'assurance contre l'incendie et les périls connexes.

Si le bien fait partie d'une copropriété forcée, l'acquéreur est tenu de se soumettre aux dispositions des statuts concernant l'assurance.

Le vendeur est tenu d'assurer le bien contre l'incendie et les périls connexes jusqu'au huitième jour à compter du moment où l'adjudication devient définitive, sauf pour les ventes publiques judiciaires où aucune garantie ne peut être donnée.

22. Abonnements eau, gaz, électricité

L'adjudicataire s'engage à prendre à son nom, dès le moment de son entrée en jouissance (sauf si la loi l'y oblige plus tôt), les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité ainsi qu'à tout service de même nature ou, si la législation l'y autorise, à en conclure de nouveaux. Il aura en pareil cas à en supporter les redevances à compter de ce moment, de sorte que le vendeur ne puisse plus être recherché à ce sujet.

23. Impôts

L'adjudicataire paiera et supportera, au jour le jour, toutes taxes, précomptes et autres charges fiscales quelconques, en rapport avec le bien vendu et ce à compter du jour où le prix devient exigible ou à compter de son entrée en jouissance si celle-ci intervient plus tôt. Les taxes sur terrains non bâtis, sur les résidences secondaires, sur les inoccupés ou abandonnés, ainsi que les taxes de recouvrement déjà établies, restent intégralement à charge du vendeur pour l'année en cours.

24. Conformité des actes

Conformément l'article 19 alinéa 3 de la Loi Organique sur le Notariat et pour autant qu'il est fait référence à un acte antérieur, les parties déclarent expressément que le présent acte (et ses annexes éventuels) et l'acte antérieur, notamment l'acte de base passé devant le

Notaire Philippe Piron, alors à Mons, le 3 août 1983, forment un tout pour avoir ensemble valeur d'acte authentique.

B. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

Champ d'application

Article 1. Les présentes conditions de vente sont d'application à toutes ventes online sur biddit.be - volontaires, judiciaires, et amiables à forme judiciaire - auxquelles il est procédé en Belgique.

En cas de contradiction entre les conditions générales et les conditions spéciales, les conditions spéciales priment.

Adhésion

Article 2. La vente online sur biddit.be s'analyse comme un contrat d'adhésion.

Le vendeur, l'adjudicataire, chaque enchérisseur, qu'il soit porte-fort ou mandataire, et les cautions sont réputés consentir de manière inconditionnelle aux conditions de la vente.

Mode de la vente

Article 3. L'adjudication a lieu publiquement en une seule séance aux enchères online.

Article 4. Le fait de ne pas mettre le bien aux enchères ou de ne pas l'adjuger emporte, à l'égard de tout intéressé, signification du retrait du bien de la vente.

Article 5. Le notaire dirige la vente. Il doit fixer une enchère minimum. Il peut à tout moment et sans devoir se justifier, entre autres:

- a) suspendre la vente;
- b) retirer un ou plusieurs biens de la vente ;
- c) refuser une enchère, ou la déclarer non avenue pour toute cause juridique justifiable (incapacité, insolvabilité,...) ; il peut reprendre les enchères précédentes par ordre décroissant sans que les enchérisseurs ne puissent s'y opposer ;
- d) en cas de décès de l'enchérisseur retenu par le notaire avant la signature du procès-verbal d'adjudication, soit refuser son enchère et se tourner vers un des enchérisseurs précédents, soit se tourner vers les héritiers de l'enchérisseur décédé ou à une ou plusieurs personne(s) désignée(s) par les successibles de l'enchérisseur décédé.
- e) exiger de chaque enchérisseur une garantie ou une caution (à établir aux frais de l'enchérisseur) ;
- f) corriger toute erreur commise au cours de la réception des enchères ou lors de l'adjudication ;

g) sous réserve des limitations légales, modifier les conditions de vente ou les compléter avec des clauses qui n'obligent que les enchérisseurs subséquents ;

h) décider dans les conditions spéciales de vente que l'adjudication peut avoir lieu sous la condition suspensive de l'obtention d'un financement par l'adjudicataire, et pour autant que ce dernier la sollicite. Si cette faculté n'est pas prévue dans les conditions spéciales de vente, l'adjudicataire ne peut dès lors pas s'en prévaloir.

i) si plusieurs biens sont mis en vente, former des lots distincts et puis, en fonction des enchères, les adjuger par lot ou en une ou plusieurs masses en vue d'obtenir le meilleur résultat. Si les résultats sont similaires, la priorité sera donnée à l'adjudication des lots séparément. Cette disposition ne porte pas préjudice à l'article 50, alinéa 2, de la loi sur le bail à ferme lorsque celui-ci est d'application.

Le notaire tranche souverainement toutes les contestations.

Enchères

Article 6. Les enchères sont émises exclusivement online par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, ce qui sera mentionné dans la publicité.

Le notaire fixe souverainement le montant minimum des enchères.

Article 7. Seules les enchères formulées en euros sont reçues.

Le déroulement d'une vente online sur biddit.be

Article 8. Chaque personne qui souhaite émettre une enchère peut le faire durant la période déterminée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

Article 9. La période des enchères est fixée à huit jours calendrier. Les conditions spéciales de vente mentionnent le jour et l'heure de début et le jour et l'heure de clôture des enchères. Il est possible d'émettre des enchères durant cette période, sous réserve du sablier.

Si une ou plusieurs enchères sont émises au cours du délai de 5 minutes précédant l'heure de clôture des enchères, le mécanisme du « sablier » s'actionne automatiquement. Cela signifie dans ce cas que la durée pour émettre des enchères est prolongée de cinq minutes. Durant cette prolongation, seuls ceux qui ont déjà émis une enchère préalablement à l'heure de clôture initiale, peuvent enchérir. Si, pendant la prolongation, une ou plusieurs enchères ont été émises par ces enchérisseurs, le « sablier » de 5 minutes s'actionne à nouveau à partir de la fin des 5 minutes précédentes. Les enchères sont dans

tous les cas clôturées au jour tel que prévu dans les conditions spéciales de vente, de sorte que le « sablier » cesse en tout état de cause à minuit du jour de la clôture des enchères.

En cas de dysfonctionnement généralisé de la plateforme aux enchères, la période pour émettre des enchères sera prolongée ou reprise comme déterminé par le site internet.

Systeme d'enchères

Article 10.

Général

Un enchérisseur peut émettre une enchère soit par le biais d'enchères ponctuelles (dites « enchères manuelles»), soit par le biais d'enchères générées automatiquement par le système jusqu'au plafond défini préalablement par lui (dites « enchères automatiques »).

Le premier enchérisseur peut placer une enchère égale ou supérieur à la mise à prix. Dans le cas d'une enchère automatique, si aucun enchérisseur n'a encore encodé d'offre, le système d'enchères automatiques émet une enchère égale à la mise à prix.

Par la suite, l'enchérisseur ou le système d'enchères automatiques émettra des enchères supérieures à l'enchère actuelle d'un autre enchérisseur (manuelle ou automatique) compte tenu du seuil minimum d'enchère, sous réserve toutefois de ce qui suit.

Primauté des enchères automatiques

Les enchères automatiques ont toujours priorité sur les enchères manuelles.

Lorsqu'un enchérisseur émet une enchère de manière manuelle qui équivaut au plafond fixé préalablement par un enchérisseur utilisant le système d'enchères automatiques, le système générera pour lui une enchère d'un montant égal à l'enchère émise manuellement.

Lorsque plusieurs enchérisseurs utilisent le système d'enchères automatiques, la priorité va au premier enchérisseur à avoir encodé son plafond

Plafond (atteint)

À tous moments, un enchérisseur peut supprimer ou augmenter son plafond avant qu'il ne soit atteint ou lorsqu'il est atteint et qu'il est le meilleur enchérisseur. Dans cette hypothèse, pour ce qui concerne la règle de priorité, il conserve la date et l'heure de la fixation de son plafond initial.

Lorsque le plafond d'un enchérisseur est atteint et que celui-ci n'est plus le meilleur enchérisseur, il est libre d'introduire une enchère manuelle ou de redéfinir un nouveau plafond. Dans ce cas, pour ce qui concerne la

règle de priorité, il prendra rang à la date et l'heure de l'encodage de ce nouveau plafond.

Conséquences d'une enchère

Article 11. L'émission d'une enchère online implique que, jusqu'au jour de la clôture des enchères ou jusqu'au retrait du bien de la vente, chaque enchérisseur :

- reste tenu par son enchère et s'engage à payer le prix qu'il a offert ;
- adhère aux conditions d'utilisation du site internet selon la procédure prévue à cette fin ;
- fasse connaître son identité selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- adhère à toutes les obligations reprises dans les conditions de vente et, plus spécifiquement, signe ses enchères selon le procédé électronique prévu sur le site ;
- reste à la disposition du notaire.

Article 12. Après la clôture des enchères, l'émission d'une enchère online implique que :

- les 5 enchérisseurs (différents) ayant émis les offres les plus élevées restent tenus et demeurent à la disposition du notaire jusqu'à la signature de l'acte d'adjudication ou au retrait du bien de la vente, ce néanmoins pendant maximum 10 jours ouvrables après la clôture des enchères ;
- l'enchérisseur retenu par le notaire conformément à l'article 13 des présentes conditions générales de vente et dont le montant de l'offre a été accepté par le vendeur, comparaisse devant le notaire pour signer le procès-verbal d'adjudication.

La clôture des enchères

Article 13. Avant l'adjudication, le notaire effectue les vérifications d'usage (incapacité, insolvabilité,...) concernant le plus offrant et dernier enchérisseur et se tourne le cas échéant vers les enchérisseurs précédents, ce conformément à l'article 5 des présentes conditions générales de vente.

Le notaire notifie ensuite au vendeur le montant de l'enchère retenue sans communiquer l'identité de l'enchérisseur. Si le vendeur accepte ce montant, le bien est adjugé. Par contre, si le vendeur ne peut marquer son accord sur ce montant, le bien est retiré de la vente.

Le notaire adjuge le bien dans une période de maximum dix jours ouvrables après le moment où les enchères online ont été clôturées. L'adjudication a lieu en un seul et même jour, d'une part par la communication online de l'enchère la plus élevée retenue et d'autre part, par

l'établissement d'un acte dans lequel sont constatés l'enchère la plus élevée retenue et les consentements du vendeur et de l'adjudicataire.

Refus de signer le PV d'adjudication

Article 14. Par dérogation au droit commun, la vente ne se réalise qu'au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication par le notaire instrumentant, de sorte qu'il s'agit d'un contrat solennel. Tant que le procès-verbal d'adjudication n'a pas été signé, la vente n'est pas parfaite.

Chaque enchérisseur, retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur, doit signer le procès-verbal d'adjudication au moment fixé par le notaire et ce à concurrence du montant le plus élevé qu'il a offert. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant. Le notaire instrumentant mentionne l'identité de l'enchérisseur/des enchérisseurs défaillant(s) et le montant de son/leur enchère la plus élevée dans le procès-verbal d'adjudication.

Le vendeur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que l'enchérisseur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit retirer le bien de la vente et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure ;
- soit signer l'acte avec un des enchérisseurs précédents et obtenir une indemnité de plein droit et sans mise en demeure.

Tout enchérisseur défaillant doit payer une indemnité forfaitaire de **minimum € 5.000 (cinq mille euros)**.

Plus spécialement, le plus offrant et dernier enchérisseur retenu par le notaire et dont l'offre a été acceptée par le vendeur doit payer :

- o une indemnité forfaitaire égale à **10%** de son enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien n'est pas adjugé à un autre enchérisseur (à savoir un des 5 meilleurs enchérisseurs).
- o une indemnité forfaitaire égale à la différence entre son enchère retenue et le montant de l'adjudication, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)** si le bien est adjugé à un autre enchérisseur.

Quant aux enchérisseurs précédents qui sont également défaillants, chacun d'eux doit payer une indemnité forfaitaire de **€ 5.000 (cinq mille euros)**.

Lorsque plusieurs enchérisseurs sont successivement défaillants, leurs indemnités telles que déterminées ci-avant se cumulent.

Le vendeur qui a accepté l'offre d'un enchérisseur retenu par le notaire, doit signer le procès-verbal

d'adjudication au moment fixé par le notaire. S'il s'abstient de signer le procès-verbal d'adjudication, il est défaillant.

L'enchérisseur a alors le choix de :

- soit demander au tribunal d'ordonner que le vendeur signe l'acte, le cas échéant sous peine d'astreinte ;
- soit réclamer de plein droit et sans mise en demeure une indemnité forfaitaire égale à **10%** de l'enchère retenue, avec un **minimum de € 5.000 (cinq mille euros)**.

Mise à prix et prime

Article 15. Le notaire doit fixer une mise à prix. Il peut pour ce faire demander l'avis d'un expert désigné par lui. Cette mise à prix est fixée dans les conditions de vente et annoncée dans la publicité.

La mise à prix ne constitue pas une offre de vente.

Le premier enchérisseur qui offre un montant égal ou supérieur à celui de la mise à prix, reçoit une prime correspondant à un pourcent (1 %) de sa première offre, à condition que le bien lui soit définitivement adjudgé et pour autant qu'il satisfasse à toutes les conditions de la vente. Cette prime est à charge de la masse.

Si personne n'offre la mise à prix, le notaire provoquera une première offre en vertu « de l'enchère dégressive » conformément à l'article 1193 ou 1587 C.jud., après laquelle la vente est poursuivie par enchères. Dans ce cas, aucune prime ne sera due. Le notaire diminuera donc la mise à prix sur biddit.be (« Prix de départ abaissé »).

Condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire

Article 16. Les conditions spéciales de vente peuvent déterminer que l'adjudication se fera sous la condition suspensive d'obtention d'un financement par l'adjudicataire. Si cette dernière n'est pas prévue, l'adjudicataire ne pourra se prévaloir de cette condition suspensive. Les conditions spéciales de vente détermineront les modalités de cette condition. En cas de défaillance de la condition, la personne qui a acheté sous condition suspensive supporte les frais exposés en vue de l'adjudication dans les limites fixées par les conditions de vente.

Subrogation légale

Article 17. L'adjudicataire renonce à la subrogation légale qui existe à son profit en vertu de l'article 5.220, 3°, du Code civil, et donne mandat aux créanciers inscrits, aux collaborateurs du notaire et à tous intéressés, agissant conjointement ou séparément, pour donner mainlevée et requérir la radiation de toutes

inscriptions, transcriptions et mentions qui existeraient à son profit en vertu de la subrogation susmentionnée, malgré sa renonciation.

Déguerpissement

Article 18. Le propriétaire ou l'un d'entre eux qui habite ou occupe le bien vendu est tenu d'évacuer celui-ci et de le mettre à la disposition de l'adjudicataire endéans le délai fixé dans les conditions de vente et, si ce délai n'a pas été fixé, à partir du jour de l'entrée en jouissance par l'adjudicataire. Si le propriétaire ne satisfait pas à cette obligation, il sera sommé à cet effet et, le cas échéant, expulsé, ainsi que tous ceux qui habitent ou occupent le bien avec lui, avec tous leurs biens, par un huissier de justice requis par l'adjudicataire (après paiement du prix en principal, intérêts, frais et accessoires) sur présentation d'une grosse de l'acte d'adjudication, le tout si nécessaire au moyen de la force publique.

Les frais de l'expulsion sont à charge de l'adjudicataire, sans préjudice d'un éventuel recours contre l'occupant défaillant.

Adjudication à un colicitant

Article 19. L'adjudicataire colicitant à qui le bien a été adjugé a les mêmes obligations que tout autre tiers adjudicataire. Il est tenu de payer l'intégralité du prix sans pouvoir invoquer aucune compensation. Une élection de command par l'adjudicataire colicitant n'est pas permise.

Porte-fort

Article 20. L'enchérisseur à qui le bien est adjugé et qui déclare se porter fort pour un tiers, est tenu endéans le délai fixé pour le paiement du prix ou, le cas échéant, endéans le délai fixé par le notaire, de présenter à ce dernier la ratification authentique de celui pour lequel il s'est porté fort. A défaut de ratification endéans ce délai, cet enchérisseur est irréfragablement réputé avoir fait l'acquisition pour son propre compte.

Déclaration de command

Article 21. L'adjudicataire a le droit, à ses frais, d'élire un command conformément aux dispositions légales.

Cautio

Article 22. Tout enchérisseur ou adjudicataire est tenu, à ses frais et à première demande du notaire, de fournir solvable caution ou de lui verser un cautionnement, fixé par ce dernier, pour garantir le paiement du prix d'achat, des frais et accessoires. S'il n'est pas immédiatement satisfait à cette demande, l'enchère pourra être considérée comme inexistante, sans devoir donner de motivations.

Solidarité - Indivisibilité

Article 23. Toutes les obligations découlant de la vente reposent de plein droit, solidairement et indivisiblement, sur l'adjudicataire, sur tous ceux qui ont fait une enchère pour l'adjudicataire, sur tous ceux qui achètent pour compte commun, sur ceux qui ont acheté pour lui en qualité de porte-fort ou qui se sont déclarés command, sur les cautions entre eux et sur celles pour lesquelles elles se portent fort, de même que sur les héritiers et ayants droit de chaque personne visée.

En outre, les frais d'une éventuelle signification aux héritiers de l'adjudicataire seront à leur charge (article 4.98, al. du Code civil).

Prix

Article 24. L'adjudicataire doit payer le prix en euros en l'étude du notaire endéans les six semaines à compter du moment où l'adjudication est définitive. Aucun intérêt n'est dû au vendeur pendant cette période.

Ce paiement est libératoire pour l'adjudicataire.

Le paiement ne peut se faire que par virement sur le compte tiers du notaire.

L'adjudicataire est tenu de déclarer dans le procès-verbal d'adjudication par le débit de quel compte bancaire il va s'acquitter ou il s'est acquitté du prix de vente et des frais.

Le prix devient immédiatement exigible à défaut de paiement des frais dans le délai imparti moyennant mise en demeure.

Frais (Région de Bruxelles-Capitale et Région wallonne)

Article 25. Les frais, droits et honoraires de la vente à charge de l'adjudicataire sont calculés comme indiqués ci-après.

Il s'agit d'un pourcentage dégressif calculé sur le prix et les charges éventuelles - en ce compris les frais de quittance estimés pro fisco à 0,5 % du prix. Ce montant est dû, même si aucun acte de quittance séparé n'est signé. Ce montant est basé sur un droit d'enregistrement de douze virgule cinquante pourcent (12,50%). Cela s'élève à:

- vingt-et-un virgule soixante pour cent (21,60%), pour les prix d'adjudication au-delà de trente mille euros (€ 30.000,00) et jusqu'y compris quarante mille euros (€ 40.000,00);

- dix-neuf virgule nonante pour cent (19,90%), pour les prix d'adjudication au-delà de quarante mille euros (€ 40.000,00) jusqu'y compris cinquante mille euros (€ 50.000,00);

- dix-huit virgule quatre-vingt pour cent (18,80%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinquante mille euros (€ 50.000,00) jusqu'y compris soixante mille euros (€ 60.000,00);
- dix-huit pour cent (18,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de soixante mille euros (€ 60.000,00) jusqu'y compris septante mille euros (€ 70.000,00);
- dix-sept virgule trente-cinq pour cent (17,35%), pour les prix d'adjudication au-delà de septante mille euros (€ 70.000,00) jusqu'y compris quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00);
- seize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (16,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre-vingt mille euros (€ 80.000,00) jusqu'y compris nonante mille euros (€ 90.000,00);
- seize virgule quarante-cinq pour cent (16,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de nonante mille euros (€ 90.000,00) jusqu'y compris cent mille euros (€ 100.000,00);
- seize virgule dix pour cent (16,10%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent mille euros (€ 100.000,00) jusqu'y compris cent dix mille euros (€ 110.000,00);
- quinze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (15,85%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent dix mille euros (€ 110.000,00) jusqu'y compris cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00);
- quinze virgule cinquante-cinq pour cent (15,55%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent vingt-cinq mille euros (€ 125.000,00) jusqu'y compris cent cinquante mille euros (€ 150.000,00);
- quinze virgule quinze pour cent (15,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent cinquante mille euros (€ 150.000,00) jusqu'y compris cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00);
- quatorze virgule nonante pour cent (14,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de cent septante-cinq mille euros (€ 175.000,00) jusqu'y compris deux cent mille euros (€ 200.000,00);
- quatorze virgule soixante-cinq pour cent (14,65%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent mille euros (€ 200.000,00) jusqu'y compris deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00);
- quatorze virgule cinquante pour cent (14,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent vingt-cinq mille euros (€ 225.000,00) jusqu'y compris deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00);

- quatorze virgule quarante pour cent (14,40%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00) jusqu'y compris deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00);
- quatorze virgule vingt-cinq pour cent (14,25%), pour les prix d'adjudication au-delà de deux cent septante-cinq mille euros (€ 275.000,00) jusqu'y compris trois cent mille euros (€ 300.000,00);
- quatorze virgule dix pour cent (14,10%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cent mille euros (€ 300.000,00) jusqu'y compris trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00);
- quatorze pour cent (14,00%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents vingt-cinq mille euros (€ 325.000,00) jusqu'y compris trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) ;
- treize virgule quatre-vingt-cinq pour cent (13,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de trois cents septante-cinq mille euros (€ 375.000,00) jusqu'y compris quatre cents mille euros (€ 400.000,00) ;
- treize virgule septante-cinq pour cent (13,75%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents mille euros (€ 400.000,00) jusqu'y compris quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) ;
- treize virgule septante pour cent (13,70%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre cents vingt-cinq mille euros (€ 425.000,00) jusqu'y compris cinq cents mille euros (€ 500.000,00) ;
- treize virgule cinquante-cinq pour cent (13,55%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents mille euros (€ 500.000,00) jusqu'y compris cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) ;
- treize virgule cinquante pour cent (13,50%), pour les prix d'adjudication au-delà de cinq cents cinquante mille euros (€ 550.000,00) jusqu'y compris six cents mille euros (€ 600.000,00) ;
- treize virgule quarante-cinq pour cent (13,45%), pour les prix d'adjudication au-delà de six cents mille euros (€ 600.000,00) jusqu'y compris sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) ;
- treize virgule trente pour cent (13,30%), pour les prix d'adjudication au-delà de sept cents cinquante mille euros (€ 750.000,00) jusqu'y compris un million d'euros (€ 1.000.000,00) ;
- treize virgule quinze pour cent (13,15%) pour les prix d'adjudication au-delà de un million d'euros (€ 1.000.000,00) jusqu'y compris deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) ;

- douze virgule nonante-cinq pour cent (12,95%) pour les prix d'adjudication au-delà de deux millions d'euros (€ 2.000.000,00) jusqu'y compris trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) ;
- douze virgule nonante pour cent (12,90%) pour les prix d'adjudication au-delà de trois millions d'euros (€ 3.000.000,00) jusqu'y compris quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00) ;
- douze virgule quatre-vingt-cinq pour cent (12,85%), pour les prix d'adjudication au-delà de quatre millions d'euros (€ 4.000.000,00).

Pour les prix d'adjudication jusqu'y compris trente mille euros (€ 30.000,00), cette quote-part est fixée librement par le notaire en tenant compte des éléments du dossier.

Article 25bis. Dispositions communes à toutes les régions en matière de frais - à charge de l'adjudicataire.

En cas d'adjudication séparée de plusieurs lots, le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges de chaque lot et en cas d'adjudication en masse sur le prix et les charges de cette masse, sauf en cas d'élection de command partielle (où le pourcentage correspondant est appliqué séparément sur le prix et les charges des lots ainsi formés).

Le montant déterminé à l'article 25 comprend un droit d'enregistrement payable au taux ordinaire (12% pour la Région Flamande et 12,5 % pour la Région de Bruxelles-Capitale et la Région Wallonne), ainsi qu'une contribution aux frais et honoraires.

Si une disposition légale donne lieu à une exemption des droits d'enregistrement, à un taux réduit ou un à plusieurs autres régimes favorables (par exemple, un droit de partage ou un droit réduit, la reportabilité, l'abattement), à une majoration du droit d'enregistrement dû ou à la comptabilisation de la TVA ou si l'adjudicataire a droit à une adaptation de l'honoraire légal, le montant prévu à l'article 25 sera réduit du montant de la différence avec le droit d'enregistrement inférieur et/ou les honoraires inférieurs ou sera majoré ou sera augmenté avec la différence avec le droit d'enregistrement supérieur ou avec la TVA due.

Le plus offrant et dernier enchérisseur retenu doit payer ce montant au moment de la signature du procès-verbal d'adjudication, mais au plus tard cinq jours après la clôture de la période d'enchères. Il est procédé de la même manière que celle prévu à l'article 24 pour le paiement du prix.

Les conséquences d'une insuffisance d'estimation relevée éventuellement par l'administration fiscale demeureront à charge de l'adjudicataire.

Les frais supplémentaires suivants doivent être supportés par l'adjudicataire : les frais des éventuels actes de cautionnement qui lui seraient demandés, de ratification d'une personne pour laquelle il se serait porté fort ou d'élection de command, ainsi que les éventuels indemnités ou intérêts de retard auxquels il serait tenu en cas de défaillance. Ces frais doivent être payés dans les délais prévus pour le paiement des frais.

Article 25ter. Dispositions générales sur les frais pour toutes les régions - à charge du vendeur.

Le vendeur supporte le solde des frais et honoraires de la vente, ainsi que les frais de la transcription, les frais de l'inscription d'office, de l'éventuelle grosse et des actes de quittance, de mainlevée et éventuellement d'ordre.

Compensation

Article 26. L'adjudicataire ne peut opposer aucune compensation entre le prix d'adjudication et une ou plusieurs créances, de quelque nature qu'elle soit, qu'il pourrait avoir contre le vendeur.

Il existe deux exceptions à cette règle :

- si l'adjudicataire peut bénéficier d'une prime de mise à prix, il peut porter cette prime en déduction du prix dû ;
- s'il est créancier hypothécaire premier inscrit (et ce à concurrence de sa créance garantie par l'hypothèque) et qu'aucun autre créancier ne peut prétendre à la distribution du prix sur le même pied d'égalité que lui.

Aucune compensation ne peut davantage être opposée en cas de vente à un indivisaire colicitant, ce dernier étant assimilé pour la totalité du prix à un tiers acquéreur, sauf dérogation éventuelle dans les conditions de vente.

Intérêts de retard

Article 27. Passés les délais de paiement, quel que soit le motif du retard et sans préjudice à l'exigibilité, l'adjudicataire devra, de plein droit et sans mise en demeure, les intérêts sur le prix, les frais et charges accessoires, ou la partie de ceux-ci restant due et ce, depuis le jour de l'exigibilité jusqu'au jour du paiement. Le taux d'intérêt sera fixé dans les conditions de la vente. A défaut, le taux d'intérêt légal en matière civile majoré de quatre pour cent sera d'application.

Sanctions

Article 28. A défaut pour l'adjudicataire, fût-il colicitant, de payer le prix, les intérêts, les frais ou autres accessoires de la vente ou, à défaut par lui d'exécuter d'autres charges ou conditions de celle-ci, le vendeur a le droit :

- soit de poursuivre la résolution de l'adjudication,
- soit de faire vendre à nouveau publiquement l'immeuble à charge de l'adjudicataire défaillant,
- soit de procéder, par voie de saisie, à la vente de l'immeuble vendu ou de tout autre bien appartenant à l'adjudicataire défaillant,

Ces possibilités n'empêchent pas que le vendeur peut exiger des dommages et intérêts à charge de l'adjudicataire défaillant ou de ceux qui seraient tenus avec lui.

Résolution de la vente: La résolution de la vente a lieu sans recours judiciaire préalable, après une mise en demeure par exploit d'huissier par laquelle le vendeur aura fait connaître à l'adjudicataire sa volonté d'user du bénéfice de la présente stipulation, si elle est restée infructueuse pendant quinze jours. En pareil cas, l'adjudicataire sera redevable d'une somme égale à dix pour cent du prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires. Le vendeur indique dans la mise en demeure ou dans un acte distinct les manquements, reprochés à l'adjudicataire, qui justifient la résolution de la vente.

Nouvelle vente - Revente sur folle enchère : Si le vendeur préfère faire vendre à nouveau l'immeuble, l'adjudicataire défaillant ne pourra arrêter cette nouvelle vente qu'en consignat en l'étude du notaire instrumentant une somme suffisante pour acquitter toutes les obligations, en principal, intérêts et accessoires, dont il était tenu aux termes des conditions de la vente ainsi que pour couvrir les frais de procédure et de publicité de la nouvelle vente.

Cette nouvelle vente aura lieu par le ministère du même notaire ou, à son défaut, par un notaire désigné par le juge, conformément aux conditions de la vente. Il sera procédé à cette nouvelle vente, aux frais et risques du défaillant et conformément aux articles 1600 et suivants du Code judiciaire, soit comme suit :

- Dès que le notaire en est requis par la personne habilitée à poursuivre la folle enchère, il met en demeure, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir dans un délai de huit jours les

obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication.

- En l'absence de réquisition préalable, à partir du lendemain du jour de l'échéance fixée dans le cahier des charges en vue de remplir les obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou d'exécuter les clauses de l'adjudication, le notaire met en demeure dans un délai raisonnable, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, l'adjudicataire défaillant de remplir ses obligations dans un délai de huit jours.
- A défaut du respect des obligations prévues à l'article 1596 du Code judiciaire ou des clauses de l'adjudication par l'adjudicataire à l'expiration du délai de huit jours énoncé ci-dessus, le notaire en informe immédiatement par courrier recommandé toutes les personnes habilitées à poursuivre la folle enchère.
- Dans un délai de quinze jours à compter de la date du courrier recommandé visé à l'alinéa précédent, le notaire doit être requis de poursuivre la folle enchère, à peine de forclusion. A défaut, seules les autres voies de droit demeurent possibles.
- Les délais sont calculés conformément aux articles 52 et suivants du Code judiciaire.

Sans préjudice de tous dommages et intérêts ci-après précisés, l'acquéreur défaillant sera tenu de la différence entre son prix et celui de la nouvelle vente, sans pouvoir réclamer l'excédent, s'il y en a, ce dernier revenant au vendeur ou à ses créanciers.

L'acquéreur défaillant sera, en outre, redevable au vendeur des intérêts sur son prix et des frais impayés, au taux stipulé, depuis le jour où l'adjudication à son profit est devenue définitive jusqu'au jour où la nouvelle vente devient définitive. De même, il sera redevable des frais occasionnés par sa défaillance qui ne seraient pas pris en charge par l'acquéreur définitif, ainsi que d'une somme égale à dix pour cent de son prix d'adjudication, revenant au vendeur à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

En ce qui concerne les frais, l'acquéreur défaillant ne pourra d'aucune façon faire valoir que l'acquéreur définitif ait pu bénéficier d'un droit d'enregistrement réduit, d'une reportabilité ou d'un abattement, ni faire valoir l'exemption prévue par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement pour faire réduire le montant de ses obligations. De même, l'adjudicataire sur folle enchère ne pourra pas se prévaloir de l'exemption prévue

par l'article 159, 2°, du Code des droits d'enregistrement.

Saisie-exécution immobilière : Si le vendeur préfère procéder par le biais d'une procédure de vente sur saisie exécution immobilière, celle-ci aura lieu de la manière que le Code judiciaire organise. Les poursuites pourront pareillement être exercées sur tout autre bien appartenant au débiteur, sans que le vendeur doive, par dérogation à l'article 1563 du Code judiciaire, établir au préalable l'insuffisance du bien qui lui est affecté par privilège.

Pouvoirs du mandataire

Article 29. Lorsqu'un vendeur, un adjudicataire ou tout autre intervenant constitue un ou plusieurs mandataire(s) aux termes des conditions de la vente, chacun de ces mandataires est censé disposer des pouvoirs suivants :

- assister aux séances de vente, stipuler et modifier les conditions de la vente, faire adjuger les biens au prix que le mandataire avisera, recevoir le prix et ses accessoires et en consentir quittance; ou payer le prix, les frais et ses accessoires et en recevoir quittance ;
- consentir tout délai de paiement, consentir à toutes mentions et subrogations avec ou sans garantie;
- renoncer à tous droits réels, à l'action résolutoire et à la subrogation légale, donner mainlevée et consentir à la radiation de toutes inscriptions, transcriptions et mentions marginales, saisies et oppositions, de dispenser l'Administration générale de la Documentation patrimoniale de toute inscription d'office, avec ou sans constatation de paiement
- engager toutes poursuites et pratiquer toutes saisies, faire revendre sur folle enchère et mettre en œuvre tous autres moyens d'exécution;
- passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et, en général, faire tout ce que les circonstances imposeront.

Avertissement

Article 30. Toutes les informations émanant du vendeur et / ou de tiers, en ce compris des autorités et services publics, sont données sous leur seule responsabilité.

Les renseignements figurant dans la publicité sont donnés à titre de simples indications. Seules les mentions figurant aux conditions de la vente valent entre parties.

C. LES DÉFINITIONS

- Les conditions de vente : toutes les dispositions qui sont reprises dans les conditions générales et spéciales ou dans le procès-verbal d'adjudication.

- Le vendeur : le propriétaire ou toute personne qui requiert de vendre et qui met le bien en vente, même si le bien n'est pas encore effectivement vendu.
- L'adjudicataire : celui ou celle à qui le bien est adjugé.
- Le bien : le bien immeuble ou les biens immeubles qui sera ou seront mis en vente et qui sera ou seront vendu(s), sauf retrait de la vente-;
- La vente online : la vente conclue online et qui se déroule via www.biddit.be. La vente se déroule le cas échéant conformément aux articles 1193 et 1587 du Code judiciaire. Il s'agit d'un synonyme de vente publique.
- La vente : la convention conclue entre le vendeur et l'adjudicataire.
- L'offre online/l'enchère online: l'enchère émise par le biais du site internet sécurisé www.biddit.be, développé et géré sous la responsabilité de la Fédération royale du notariat belge (Fednot).
- L'enchère manuelle : l'enchère émise ponctuellement ;
- L'enchère automatique : l'enchère générée automatiquement par le système d'enchères automatiques et qui ne peut dépasser le plafond fixé préalablement par l'enchérisseur. Le système d'enchères automatiques se charge d'enchérir à chaque fois qu'une nouvelle Enchère est encodée, ce jusqu'à ce que le montant fixé par l'enchérisseur soit atteint ;
- L'offrant : celui ou celle qui émet une offre, soit une offre ponctuelle par laquelle l'offrant augmente lui-même l'offre précédente, soit par le biais d'un système d'offres automatiques par lequel l'offrant laisse le système générer des offres jusqu'à un plafond fixé à l'avance par lui.
- La mise à prix : le prix à partir duquel les enchères peuvent commencer.
- L'enchère minimum : le montant minimum auquel il faut surenchérir ; les offres inférieures ne seront pas acceptées. L'offrant devra surenchérir par des offres ponctuelles correspondant à ce montant ou un multiple de celui-ci. En cas d'offres automatiques, l'offre augmentera à chaque fois à concurrence de ce montant minimum. Le notaire détermine l'enchère minimum.
- La clôture des enchères : le moment à partir duquel plus aucune offre ne peut être émise. Il s'agit de la fin de la séance unique. Celle-ci est déterminée virtuellement.
- L'adjudication : l'opération par laquelle, d'une part, l'enchère la plus élevée retenue sur biddit.be est

communiquée et, d'autre part, l'acte d'adjudication est passé, dans lequel l'enchère la plus élevée retenue et le consentement du vendeur et de l'adjudicataire sont constatés. Ceci doit se dérouler en une journée.

- Le moment auquel l'adjudication est définitive : soit le moment de l'adjudication, si aucune condition suspensive n'est d'application, soit le moment auquel toutes les conditions suspensives auxquelles la vente est soumise, sont remplies.
- Le notaire : le notaire qui dirige la vente.
- Le jour ouvrable : tous les jours à l'exception d'un samedi, d'un dimanche ou d'un jour férié légal.
- La séance : la période durant laquelle les enchères peuvent avoir lieu.

D. PROCURATION

Le vendeur, ci-après désigné par les termes "le mandant", constitue pour mandataires spéciaux, chacun ayant le pouvoir d'agir séparément.

- Madame VANDEPOELE Els Griet Cornelia, née à Furnes le quatorze octobre mil neuf cent septante-cinq, demeurant à 8630 Furnes, Sporkijnstraat 3/0001 (numéro national 75.10.14 300-52)

- Madame VANDENBUSSCHE Rosanne Rosette, née à Furnes le trois août mil neuf cent soixante-deux, demeurant à 8670 Coxyde (Saint-Idesbald), Charles Leyslaan 14 (numéro national 62.08.03 262-36)

- Monsieur VERBEURGT Philippe Jan Fernand, né à Uccle le six avril mil neuf cent soixante-quatre, demeurant à 8670 Coxyde, Oostendelaan(Cox) 41 /0402 (numéro national 64.04.06-491.22)

Ci-après, désignés par les termes "le mandataire".

Qui est chargé, de manière irrévocable, de :

- Vendre au nom et pour le compte du mandant le bien immobilier décrit ci-dessus, dans les formes, pour les prix (sous réserve de la clause contenant un prix minimal, qui suit), moyennant les charges, clauses et conditions, à la personne ou aux personnes que le mandataire approuvera.
- Former tous les lots ; faire toutes les déclarations ; stipuler toutes les dispositions concernant les servitudes et les parties communes.
- Engager le mandant à fournir toute garantie et à accorder toute justification et mainlevée.
- Fixer la date d'entrée en jouissance ; déterminer le lieu, le mode et le délai de paiement des prix de vente, frais et accessoires ; faire tous les transferts et donner toutes les indications de paiement ;

recevoir les prix d'achat, les frais et les accessoires ; donner quittance et décharge avec ou sans subrogation.

- Lotir les biens, les scinder, les mettre sous le régime de la copropriété forcée ; demander toutes les autorisations et attestations à cette fin ; établir et signer tous les actes de lotissement, de scission ou de division, tous les actes de base, règlements de copropriété et actes similaires, y compris la signature des actes de dépollution gratuite du sol et l'exécution de toutes les charges et conditions imposées.
- Dispenser expressément l'Administration générale de la Documentation patrimoniale, en tout ou en partie, pour quelque motif que ce soit, de prendre inscription d'office; après ou sans paiement accorder mainlevée d'opposition, de saisies ou d'autres obstacles, accorder mainlevée et approuver la radiation de toutes transcriptions, inscriptions et mentions marginales quelconques de mise en gage, avec ou sans renonciation aux privilèges, à l'hypothèque, à l'action résolutoire et à tout droit réel, renoncer aux poursuites et aux voies d'exécution.
- Accepter des adjudicataires et autres toutes les garanties et hypothèques à titre de sûretés du paiement ou de l'exécution des obligations.
- En cas de défaut de paiement ou d'exécution de conditions, charges ou stipulations, ainsi qu'en cas de litige, assigner et comparaître en justice en tant que demandeur ou défendeur, faire plaider, former opposition, interjeter appel, se pourvoir en cassation, prendre connaissance de tous les titres et pièces, obtenir des jugements et arrêts ; utiliser toutes les voies d'exécutions, même extraordinaires, notamment la folle enchère, la dissolution de la vente, une saisie immobilière, etc. ; toujours conclure un accord, transiger et compromettre.
- Procéder, à l'amiable ou par voie judiciaire, à tous les arrangements, liquidations et partages, faire ou exiger tous les apports, faire tous les prélèvements ou y consentir, composer les lots, les répartir à l'amiable ou par tirage au sort, fixer toutes les soultes, les recevoir ou les payer, laisser la totalité ou une partie des biens en indivision, transiger et compromettre.
- Au cas où l'un ou plusieurs des actes juridiques précités ont été accomplis par le biais d'un porteur, les approuver et les ratifier.

- Accomplir à cette fin tous les actes juridiques, signer tous les actes et pièces, se subroger, élire domicile et, de manière générale, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile, même ce qui n'est pas expressément mentionné dans le présent acte.

Si le bien n'est pas adjugé, le mandant est informé de ce que, conformément à l'article 2002 de l'ancien Code civil, il est solidairement tenu des frais exposés.

Ce mandat ne limite en rien les autres possibilités de vente dans le cas où la vente n'a pas lieu ; il peut également être utilisé dans le cas d'une vente de gré à gré ultérieure.

Le mandant déclare qu'il n'est pas un assujetti à la TVA, qu'il n'a pas aliéné un immeuble sous le régime de la TVA au cours des cinq années précédant la signature des présentes, et qu'il n'est membre d'aucune association de fait ou temporaire qui est un assujetti à la TVA.

Le mandant déclare marquer son accord irrévocable pour que le bien soit adjugé au prix minimum (* le cas échéant, pour le prix minimum pour chacun des lots) fixé dans un engagement écrit, signé et remis par le mandant au notaire préalablement à la mise en vente online du bien. Le mandant s'interdit de retirer le bien de la vente online dès que le prix minimum est atteint. Il déclare, en outre, ne pas modifier ce montant sauf par acte authentique, reçu par le notaire requis pour la mise en vente online, au plus tard lors de l'adjudication. Cet acte pourra également être reçu par un autre notaire et produira ses effets pour autant que le notaire requis de la mise en vente online en soit avisé et réceptionne la copie de cet acte. Le mandant déclare avoir une parfaite connaissance que si le bien n'est pas adjugé, il supportera tous les frais liés directement ou indirectement à la présente vente.

ELECTION DE DOMICILE

En exécution de ce qui précède, les parties font élection de domicile à leur domicile ou siège social respectif.

Si une partie n'a ni domicile ni siège en Belgique, elle élit domicile en l'étude de l'huissier de justice Annick Vandekerckhove, 8630 Furnes, Ieperse Steenweg 12.

AUTHENTIFICATION

Conformément à la Loi Organique sur le Notariat, le notaire instrumentant confirme qu'il connaît les parties ou qu'il a vérifié leur identité à l'aide des cartes d'identité et/ou de recherches dans le registre national.

Conformément à la loi hypothécaire, le notaire instrumentant certifie concernant les parties au présent acte:

- (a) pour les personnes physiques : les noms, prénoms, lieux de naissance, dates et lieux de résidence sur la base des registres de l'état civil et/ou de leur acte de mariage
- b) pour les personnes morales : le nom, la forme juridique, le siège social, la date de constitution et le numéro de TVA ou le numéro d'identification de l'État ;
- (c) pour les personnes non connues des registres de l'état civil ou du registre national, sur la base de leur passeport étranger.

CONFIRMATION

Le Notaire confirme avoir attiré l'attention des parties sur l'article 212 du Code des droits d'enregistrement.

NABAN - IZIMI - EXPÉDITION DE L'ACTE

Les parties ont été informées de la possibilité de pouvoir consulter cet acte en ligne, soit via www.naban.be, soit via www.myminfin.be, soit via www.notaire.be/actes-notaries/mes-actes. Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que ce dernier a un caractère authentique et donc la même valeur probante qu'une expédition signée par le notaire par courrier postal ou par voie électronique. Par conséquent, envoyer une expédition supplémentaire par courrier postal ou par voie électronique n'est pas nécessaire en principe.

Les parties déclarent avoir été également informées que le notaire soussigné adressera une expédition à première demande (mais seulement après l'accomplissement des formalités légales requises) à l'adresse postale ou électronique indiquée dans la demande.

E-mail:

Les parties déclarent qu'ils veulent une copie par e-mail.

Courrier postal:

Les parties déclarent qu'ils veulent une copie par courrier postal.

Les comparants déclarent avoir été informés qu'un coffre-fort numérique est mis à leur disposition par la Fédération Royale du Notariat belge (Fednot), qu'ils peuvent ouvrir via la plateforme www.izimi.be.

Par son coffre-fort numérique, chaque partie aura accès à la copie dématérialisée de son acte notarié conservé dans NABAN (=la source authentique des actes notariés - également à consulter par notaire.be).

DROIT D'ÉCRITURE

(Code des droits et taxes divers)

Le droit s'élève à cinquante euros (50,00 EUR).

DONT PROCES-VERBAL.

Passé à Coxyde (Saint-Idesbald).

Et après lecture intégrale de l'acte et après que celui-ci ait été commenté, les parties, présentes et représentées

comme dit, ont signé avec Nous Notaire.

**Op heden achtentwintig juni
Tweeduizend vierentwintig
ga ik, LEVI SANDERS, geassocieerd notaris ter standplaats
KOKSIJDE (Sint-Idesbald), over tot het opstellen van de
verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van
het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in
aanwezigheid van:**

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- E. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- F. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- G. De definitives, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- H. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor

- Kantoor: Van Walleghem & Sanders, geassocieerde notarissen.
- Adres: 8670 Koksijde (Sint-Idesbald), Strandlaan 172.
- Telefoonnummer: 058/52.28.82 (algemeen).
- Mailadres (algemeen): vincent.vanwalleghem@notaris.be en levi.sanders@belnot.be
- Website: www.notarisvanwalleghem.be

2. Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

BESCHRIJVING VAN HET GOED

LOT 1:

STAD BERGEN - tweede afdeling

De **totaliteit in volle eigendom** van een **woonhuis** op en met grond, staande en gelegen te **Bergen, Chaussée de Bruxelles 31**, gekend blijkens titel onder sectie A, nummers 159Y en 163Y, voor een oppervlakte van vier are zestig centiare (4a 60ca), gekend blijkens recente kadastrale legger onder zelfde sectie, nummer 159F4P0000, voor een zelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zeshonderd zesenzestig euro (€ 666,00).

LOT 2:

STAD BERGEN - tweede afdeling

In een onroerend complex gelegen te Bergen (vierde afdeling volgens titel en tweede afdeling volgens kadaster), gelegen langs de Chaussée de Bruxelles, voor een totale oppervlakte van vijftien are eenentwintig centiare (15a 21ca) volgens titel, gelegen in blok A zoals beschreven in de hierna vermelde basisakte:

1. De **totaliteit in volle eigendom** van een **garage**, op en met grond, gekend blijken titel onder **nummer "13"**, staande en gelegen te Bergen, **Chaussée de Bruxelles 73+**, gekend blijkens titel onder sectie A, deel van nummer 164/D/4, voor een oppervlakte volgens gedane meting van negentien centiare tweeëntwintig decimilliare (19ca 22dma), gekend blijkens recente kadastrale legger onder zelfde sectie, nummer 0164G3P0000, voor een oppervlakte van negentien centiare (19ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierentachtig euro (€ 84,00).

2. **Tweeënvijftig/duizendste delen (52/1.000en) in volle eigendom** van een **koer**, op en met grond, staande en gelegen langs de **Chaussée de Bruxelles**, gekend blijkens titel onder sectie A, deel van nummer 164/D/4, gekend blijkens recente kadastrale legger onder zelfde sectie, nummer 0164R3P0000, voor een oppervlakte van twee are zesenvieftig centiare (2a 46ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: twee euro (€ 2,00).

LOT 3:

Lot 3 omvat de goederen, waarvan hoger sprake in Lot 1 én Lot 2.

Hierna samen "het goed" dan wel "de goederen" genoemd, tenzij er specifiek naar één van de goederen/loten in kwestie zou verwezen worden.

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.

Het afval/puin alsook élk stofferend roerend goed in/op/rondom het goed wordt zonder enige venale waarde meeverkocht aan de koper als één van de voorwaarden van de verkoop zodat het aan de koper is om desgevallend tot ont-dan wel opruiming over te gaan. **De koper maakt verder op eigen verantwoordelijkheid zijn eigen zaak van de ontruiming van de roerende goederen die zich thans in de verkochte goederen bevinden ter ontslag van de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de verkoper en instrumenterende notaris.**

TITEL VAN EIGENDOM

(...)

3. Instelprijs en premie

De instelprijs bedraagt:

- Voor Lot 1: VIJFENVIJFTIG DUIZEND EURO (€ 55.000,00).
- Voor Lot 2: VIERDUIZEND EURO (€ 4.000,00).
- Voor Lot 3: NEGENENVIJFTIG DUIZEND EURO (€ 59.000,00).

Voor alle loten is de instelpremie voor de eerste bidder, omschreven in artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden, niet van toepassing.

OPSCHORTENDE VOORWAARDE KREDIET

Er is geen mogelijkheid om gebruik te maken van een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet.

4. Minimumbod

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

5. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op **woensdag 4 september 2024**.

Zowel voor het GOED SUB 1 als sub 2 **om veertien uur**;

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op **donderdag 12 september 2024**.

Zowel voor het GOED SUB 1 als sub 2 **om veertien 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.

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 **18 september 2024 om 15 uur**.

7. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden gedurende tweemaal twee uur per week, te weten:

- Vrijdag 23/08/2024 14u-16u
- Woensdag 28/08/2024 14u-16u
- Vrijdag 30/08/2024 14u-16u
- Woensdag 04/09/2024 14u-16u
- Zaterdag 07/09/2024 9u30-11u30
- Woensdag 11/09/2024 14u-16u

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

8. Publiciteit

De publiciteit voorafgaandelijk aan de verkoop zal gebeuren door aankondigingen die in de volgende dag- en weekbladen zullen bekend gemaakt worden:

- op www.notaris.be
- op www.immoweb.be
- op www.zimmo.be
- op www.biddit.be
- vijf maal in het "Notarisblad" (indien dit ter plaatse wordt bedeed)
- vijf maal in lokaal bedeelde kranten

Dit alles gedurende vijf weken die de toewijzing voorafgaan, overeenkomstig de gebruiken in dergelijke zaken.

9. Eigendomsoverdracht

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

10. Genot - Gebruik

Lot 1:

De verkoper verklaart dat Lot 1 vrij is van gebruik.

De koper zal het genot van Lot 1 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 Lot 1 niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Lot 2:

De verkoper verklaart dat Lot 2 op heden verhuurd is (op mondelinge basis), maar dat er een rechtsgeldige opzegging door de verkoper aan de huurder werd betekend op basis waarvan de huurovereenkomst eind juli 2024 eindigt. De koper zal zodoende het genot van Lot 2 verkrijgen door middel van het vrije gebruik 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 Lot 2 niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen. De verkoper verklaart dat alle goederen die zich in de verkochte garage van Lot 2 bevinden aan de huurder en niet aan de verkoper toebehoren. In het geval de huurder niet het nodige zou gedaan hebben om over te gaan tot volledige ontruiming en/of opkuis van de garage in kwestie, dan maakt de koper hier zélf zijn eigen persoonlijke zaak van als last en essentiële voorwaarde van de verkoop.

11. Voorkooprecht - Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht

of recht van wederinkoop, noch een wettelijk of decretaal voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoekingen **niet** is gebleken dat het goed op heden het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht, een voorkeurrecht tot aankoop of een recht van wederinkoop in voordeel van een derde.

12. 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 erfdiensbaerheden 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.

13. 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.

14. Gemeenheden

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

Er wordt dienaangaande in de eigendomstitel van Lot 1 wél gewezen op volgende passage, die hierna letterlijk wordt hernomen:

« Les murs et pignons faisant limite entre le bien prédécrit et celui contigu appartenant à Monsieur Decot sont mitoyens. »

Er wordt dienaangaande eveneens op het plan, gehecht aan de eigendomstitel van Lot 2, gewezen, waaruit blijkt dat alle muren van de garage gemeenschappelijk zijn.

15. Erfdiensbaerheden

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

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

Ondergetekende notaris verklaart dat er geen erfdiensbaaheden zijn lastens het verkochte goed behoudens voor wat betreft de erfdiensbaaheden, waarvan sprake in de basisakte (voor wat betreft Lot 2).

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

c) Er wordt in het bijzonder op gewezen dat de eigenaar van Lot 1 niet beschikt over een erfdiensbaahheid om de tuin te bereiken vanuit aanpalende perceelnummers 159Y3P0000 (Chaussée de Bruxelles 29) en 162N2P0000 (parking, waarop een poort van de tuin uitgeeft).

16. 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.

17. 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.

18. Basisakte + Mede-eigendom

BASISAKTE

De verkoop geschiedt onder al de lasten, bedingen en voorwaarden opgenomen in de basisakte verleden voor notaris Philippe Piron, destijds te Bergen, op 3 augustus 1983, daarna behoorlijk overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Bergen.

Bij elke eigendoms- of genotsoverdracht zullen de desbetreffende bepalingen moeten inhouden dat de nieuwe belanghebbenden volkomen kennis hebben van de basisakte en van het algemeen reglement van mede-eigendom en dat zij in alle rechten en verplichtingen die eruit voortspruiten gesubrogeerd zijn alsook in deze kunnende voortspruiten uit

regelmatig genomen beslissingen van de algemene vergadering van de mede-eigenaars.

De kopers zullen hun aandeel in de gemeenschappelijke uitbatingskosten en lasten moeten dragen en betalen volgens de modaliteiten voorzien in voormelde basisakte en dit vanaf de ingenottreding.

MEDE-EIGENDOM

Niet van toepassing voor wat betreft Lot 1.

De verkoper verklaart betrekkelijk Lot 2 dat er geen syndicus is voor de gedwongen mede-eigendom waarvan het goed deel uitmaakt. De ondergetekende notaris heeft bijgevolg de formaliteiten voorgeschreven door artikel 3.94, §2 van het Burgerlijk Wetboek niet kunnen vervullen. De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de partijen op het feit dat, overeenkomstig artikel 3.89 van het Burgerlijk Wetboek, iedere mede-eigenaar of iedere belanghebbende het recht heeft om een verzoekschrift in te dienen bij de bevoegde rechter om over te gaan tot de aanstelling van een syndicus. Verder wordt nog gewezen op het feit dat bij gebreke aan een syndicus de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering kan bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

19. Administratieve bepalingen

A. Milieu - onteigening - bescherming patrimonium

1) De verkoper verklaart dat het voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning, voorheen exploitatievergunning, zodat er geen melding gemaakt moet worden van artikel 60 van het Algemeen reglement betreffende de bescherming van het milieu (Règlement général sur la protection de l'environnement).

2) De verkoper verklaart dat voorschreven goed noch geklasseerd is, noch beoogd wordt door een klasseringsprocedure die sedert minder dan één jaar lopende is, noch ingeschreven is op de lijst van beschermd gebouwen, noch opgenomen is in de inventaris van het patrimonium, en niet gelegen is in een beschermd zone of in een archeologische site, zoals deze bepaald zijn in de Code du Développement Territorial, en er geen bijzondere beschermingsmaatregel werd genomen inzake de wetgeving op monumenten en landschappen.

3) De verkoper verklaart geen kennis te hebben van het feit dat voorschreven goed het voorwerp is (geweest) van een onteigeningsbesluit; beoogd wordt door de wetgeving inzake de mijnen, open mijnen en steengroeven, noch door

de wetgeving op de Waalse afgedankte bedrijfsruimten; en niet opgenomen is in het gebied van een wettelijke ruilverkaveling.

4) De verkoper verklaart dat de voorschreven goed niet is opgenomen in de inventaris van het patrimonium, en niet het voorwerp uitmaakt van een inschrijving op de bewaarlijst, noch van een procedure of besluit van definitieve bescherming, en niet opgenomen is in een beschermingsperimeter waarop beschermingsmaatregelen van toepassing zijn.

B. Overstromingsgevoelig gebied

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed volgens informatieve kaart niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied en/of een aanverwante inventaris.

De verkoper verklaart dat het goed ook niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

C. Ruimtelijke ordening

De verkoper verbindt zich ertoe de koper te informeren over de substantiële elementen van het onroerend goed, dewelke elementen de waarde van het goed en de goedkeuring of aanvaarding door de koper kunnen bepalen.

Tegelijkertijd en zonder afbreuk te doen aan de administratieve informatieverplichting, die in de eerste plaats rust bij de verkoper (artikel D.IV.99 van de CoDT en artikel 34 van het decreet van 28 november 2013 met betrekking tot de energieprestatie van woningen), verklaart de koper zich voldoende geïnformeerd te hebben en is hij ervan op de hoogte dat hij zelf moet onderzoeken wat met betrekking tot het hoger beschreven onroerend goed mogelijk is op stedenbouwkundig vlak.

De inhoud van de stedenbouwkundige inlichtingen, afgeleverd door de Stad Bergen op 8 februari 2024 (en conform verklaard voor eensluidend uittreksel op 21 februari 2024), en dit voor wat betreft de drie voormelde kadastrale perceelnummers, luidt als volgt (waarbij hierna enkel wordt aangeduid wat wél van toepassing is voor de verkochte perceelnummers):

- *« Le bien est situé au regard du plan de secteur de Mons - Borinage adopté par A.E.R.W. du 09/11/1983 (M.B. du 15/11/1984) : habitat ;*
- *Le bien est situé au regard du Schéma de développement communal adopté par A.E.R.W. du 16/10/2000 : Zone 'habitat urbain de première couronne ;*
- *Le bien est situé au regard du Guide Communal d'Urbanisme de Mons approuvé par A.E.R.W. du*

01/06/2006 est applicable : Aire B, de la première couronne ;

- Le bien **pourrait** être repris dans les limites d'un plan d'expropriation de sa localisation le long d'une voirie régionale. Le pouvoir expropriant **serait** le SPW - DG01 (A l'attention du Chef de District - Rue Defuisseaux 200 à 7330 Saint-Ghislain - 065/76 04 20) ;
- Le bien est exposé à un risque naturel majeur (ruissellement) au sens de l'article D.IV. 57 °3 du CoDT (voir annexe SPW DG03) ;
- Le bien est actuellement raccordable à l'égout (égout existant-zone d'assainissement collectif) sous réserve de faisabilité technique compte tenue du projet ; (cfr PASH approuvé par AGW 22/12/2005). En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons.
- Le bien bénéficie d'un accès à une voirie suffisamment équipée en eaux, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. En cas de doute, nous vous invitons à contacter le Bureau d'Etude de la Voirie situé rue Neuve 17 à 7000 Mons. »

De partijen erkennen op de hoogte te zijn van de inhoud van voormeld schrijven tezamen door er - voor wat betreft de koper reeds voor het uitbrengen van een bod - een kopij van ontvangen te hebben overeenkomstig artikel D.IV.99 en D.IV.1 §3, 1° van de Code du Développement Territorial en daarbij voldoende inlichting te hebben bekomen van de ondergetekende notaris. Partijen verklaren dat de inhoud van de stedenbouwkundige inlichtingen tevens alle stedenbouwkundige inlichtingen, zoals opgesteld in artikel D.IV.97 Code du Développement Territorial omvat. Voor zoveel als nodig bevestigt de verkoper de inhoud van voormeld schrijven, en bevestigt hij dat dit als zijnde zijn verklaring geldt, onverminderd navermelde verklaringen onder punt 3.

2. De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of bouwvergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of hun tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

3. De verkoper verklaart:

- dat het goed gelegen is woongebied;

- dat hij geen stedenbouwkundige vergunning heeft gekregen voor voormeld onroerend goed en er hem geen stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd;
- dat hij geen enkele verbintenis is aangegaan wat betreft de mogelijkheid om op het goed handelingen en werken te verrichten of in stand te houden bedoeld in artikel D.IV.4, Code du Développement Territorial.
- dat het goed niet onderworpen is aan de toepassing van de regionale regelgevingen van stedenbouw in de Regionale Gids van Stedenbouw vermeld in artikel D.III.1 en volgende van de Code du Développement Territorial;
- dat de koper zich voor wat betreft de mogelijkheid op onteigening of een innemingsrecht zélf moet informeren bij de bevoegde overheidsdienst teneinde te weten of er hier al dan niet een gevaar voor bestaat; dat de verkoper hierover en dienaangaande niets garandeert dan wel verklaart;
- dat hij op de voorschreven goed nooit enig bouwwerk of constructie heeft opgericht (of daarvan kennis heeft) zonder de nodige vergunningen en dat hij voorschreven goed niet onrechtmatig heeft gewijzigd, noch de bestemming ervan heeft veranderd zonder de noodzakelijke vergunningen. Hij verklaart tevens dat hij gedurende de laatste tien (10) jaar geen bouwvergunning heeft verkregen die thans is vervallen;
- dat hem geen enkele overtreding inzake stedenbouw (middels proces-verbaal) werd bekendgemaakt of zelfs mondeling meegedeeld;
- dat het goed niet gelegen is in een beschermingszone, zoals vermeld in artikel 209 van de Code du Patrimoine;
- dat hij geen kennis heeft dat het goed gelegen is in een perimeter waarin een voorkooprecht geldt, zoals bepaald in de artikelen D.VI.17 §1 en D.VI.19 van de Code du Développement Territorial en dat hij hieromtrent geen inlichtingen heeft mogen ontvangen van de Waalse regering.
- dat het goed niet is opgenomen binnen een van de perimeters vermeld in artikel D.IV.57 van het WWP (natuurreservaat, bosreservaat, Natura 2000 enz.). De verkoper heeft geen kennis of het goed wordt blootgesteld aan een aanzienlijk natuurlijk risico of geotechnische druk zoals afschuivende rotsblokken van een wand, grondverschuiving, karst, mijnverzakkingen, verzakkingen door mijnwerken, ontginning van ijzer of ondergrondse holtes of het seismisch risico.

5. Er wordt bovendien aan herinnerd dat:

- geen van de handelingen en werken bedoeld in artikel D.IV.4 van de Code du Développement Territorial mogen

worden uitgevoerd op het goed zolang de stedenbouwkundige vergunning niet verkregen werd;

- er regels bestaan inzake het verval van de stedenbouwkundige vergunningen;
- het bestaan van een stedenbouwkundig attest niet vrijstelt van de aanvraag en het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

6. De verkoper verklaart dat hij het verkochte goed thans gebruikt als woonhuis met nabij gelegen garage (en in onverdeeldheid zijnde koer). De verkoper verklaart dat deze bestemming naar zijn weten wettig is en dat er hieromtrent geen betwisting is. De verkoper doet geen enkele belofte op het gebied van de bestemming die de koper aan het goed zou willen toeschrijven. De koper maakt hier zijn eigen zaak van zonder verhaal tegen de verkoper. De mogelijkheden tot aanwending en bestemming van voorschreven goed moet de koper zelf onderzoeken en ook voor latere wijzigingen heeft hij daaromtrent geen verhaal tegen de verkoper.

7. De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het goed opgenomen is in of in de nabijheid ligt van één van de "Seveso" perimeters, aangenomen in toepassing van artikelen D.II.31 §2 en D.II.57 van de Code du Développement Territorial, noch, meer algemeen, opgenomen in één van de perimeters van artikel D.IV.57 van de Code du Développement Territorial (natuurreservaat, Natura 2000, enzoverder).

D. Waalse Wooncode

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

- op de verplichting om het verkochte goed uit te rusten met door BOSEC gecertificeerde rookdetectoren in perfecte werkstaat (minstens één per verdieping, twee per verdieping met een oppervlakte groter dan tachtig vierkante meter, bij voorrang in de inkomhallen, nachthallen en gangen), welke verplichting de koper toekomt ter ontslag van alle verantwoordelijkheid van de verkoper indien zou blijken dat deze detectoren niet bevestigd zouden zijn;
- op de verplichting van een verhuurvergunning voor bepaalde categorieën van woningen;
- alsmede op de toepasselijke sancties ingeval van miskennis 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.

E. Waals Bodemdecreet

1) De verkoper verklaart, na kennis te hebben genomen van de lijst van de installaties of activiteiten die een risico inhouden voor de bodem, zoals gedefinieerd in artikel 2,33° van het Waals Bodemdecreet van 1 maart 2018 betreffende bodembeheer en bodemsanering - hierna genoemd "Waals Bodemdecreet", dat er op de grond, voorwerp van deze akte, bij zijn weten geen installatie of activiteit gevestigd is of was die een risico inhoudt voor de bodem.

2) Uit de milieu-inlichtingen verstrekt door de Stad Bergen blijkt dat zij betrekkelijk het alhier verkochte goed geen kennis hebben van installaties of activiteiten die een risico voor de bodem inhouden.

3) De verkoper verklaart de koper - vóórdat deze een bod uitbracht - op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van de opzoeking in de databank ondergrond op de website <https://www.bdes.wallonie.be> met voormeld goed als voorwerp, hetgeen voor zoveel als nodig wordt bevestigd en vastgesteld door de koper.

De inhoud van het bodemattest van 16 januari 2024 voor elk verkochte perceelnummer van deze openbare verkoop luidt als volgt:

"SITUATION DANS LA BDES

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

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

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

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

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

Néant

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

Néant

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

Néant"

De koper verklaart door het uitbrengen van zijn bod een kopij van elk bodemattest te hebben mogen ontvangen, waarvan kwijting.

4) De koper verklaart dat hij de bestemming van het goed, met name (te renoveren) woning en garage met koer niet zal wijzigen. De verkoper neemt kennis van de verklaring van de verkoper en verklaart dat hij geen verbintenis aangaat,

van welke aard ook, omtrent de huidige toestand en staat van de bodem waaruit blijkt dat deze bestemming van de koper effectief zal kunnen worden gerealiseerd. Ten gevolge hiervan verklaart de koper dat hij alle eventuele onderzoeks- en eventuele behandelingsverbintenissen zal dragen, inbegrepen alle veiligheids- en vervolmaatregelen in de zin van artikel 2, 15° en 16° van het Waalse Bodemdecreet die nodig zouden zijn wegens de bestemming die door de koper zou gegeven worden. De koper verklaart ingelicht te zijn dat dergelijke maatregelen beperkingen met zich kunnen meebrengen bij gebrek aan sanering, toegang- en gebruikbeperkingen. Zou de verkoper aangeduid worden als « titularis » van de verplichtingen van het Decreet, zal hij niet van het voorafgaande gebruik kunnen maken om de verantwoordelijkheid van koper in het gedrang te brengen. Bovendien zou de verkoper in dat geval verantwoordelijk zijn voor alle genotstoringen die door de koper zou ondergaan worden, namelijk door het handelen van de overheid.

5) De verkoper verklaart dat naar zijn weten (of behoren te weten) het voorschreven goed geen voorwerp uitmaakt van enige (handeling of) activiteit, die een verontreiniging heeft kunnen veroorzaken of onverenigbaar zou zijn met de toekomstige en door de verkoper welgekende, bouwkundige bestemming van het goed. De verkoper verklaart betrekkelijk het afgeleverd bodemattest aldus niet over enige bijkomende inlichtingen te beschikken die de inhoud van dit uittreksel zou kunnen wijzigen, zonder dat er van hem voorafgaande onderzoekingen kunnen geëist worden. De verkoper verklaart naar zijn kennis en na jaren van ongestoord bezit, er volgens hem geen hinder bestaat voor de door de koper gegeven bestemming.

6) De verkoper bevestigt aldus dat hij geen verplichtinghouder is in de zin van artikel 2, 39° van het Waals bodemdecreet, dit wil zeggen verantwoordelijk voor een of meer verplichtingen opgesomd in artikel 19, eerste lid van het Waals Bodemdecreet.

7) Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van het Waals bodemdecreet, dat handelt over de overdrachten van gronden, nageleefd zijn voor deze (aanstaande) overdracht. Ondergetekende notaris wijst er de koper echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de grond.

F. Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor hogerbeschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoorden de verkopers ontkennend en bevestigen zij dat er aan dit eigendom sinds één mei

tweeduizend en één geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

G. Tienjarige Aansprakelijkheid - Verzekeringsattest

De partijen verklaren dat de kopers zuiver en eenvoudig worden gesubrogeerd in alle rechten die de verkopers hadden kunnen invoeren of hebben ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek). De kopers zijn evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkopers, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkopers verklaren dat de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid niet van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd waarvoor een definitieve vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

De verkopers verklaren dat zij bijgevolg ook niet in het bezit zijn gesteld van het verzekeringsattest. De verkopers verklaren dat er evenmin een borgtocht werd gesteld in afwijking van de verzekeringsplicht.

H. Elektrische installaties (enkel voor Lot 1)

Partijen verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) te laten uitvoeren omdat de koper de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De koper verklaart ingelicht te zijn geweest omtrent zijn verplichting om aan de Algemene Directie van Energie, afdeling Infrastructuur, te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 16 (telefoonnummer: 02/277.65.79; e-mail: gas.elec@economie.fgov.be) schriftelijk zijn bedoeling het gebouw af te breken of de elektrische installatie volledig te renoveren mede te delen.

De koper verklaart eveneens op de hoogte te zijn dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik kan worden genomen na het opstellen van een proces-verbaal van een positief controleonderzoek door een erkend organisme.

I. Energieprestatiecertificaat (enkel voor Lot 1)

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door de heer Thierry Depraeter, energiedeskundige, op 6 juni 2024, met vermelding van unieke code 20240606025533, berekend energieverbruik 708 kWh/m² jaarlijks en energieklassen G.

De koper verklaart het originele exemplaar van voormeld certificaat (dat digitaal is opgesteld en ter beschikking werd gesteld op www.biddit.be) te hebben mogen ontvangen bij het uitbrengen van zijn bod.

J. Stookolietank

Voor zoverre er één dan wel meer stookolietanks aanwezig zijn in het verkochte goed, dan koopt de koper deze als onderdeel van het onroerend goed over ter ontslag van enige verantwoordelijkheid van de verkoper en onder last om op eigen kost deze tank(s) hetzij zelf buitendienst te stellen, te reinigen en/of te laten verwijderen op de voorschreven wijze hetzij om zelf een conformiteitsattest voor deze tank(s) op te stellen.

20. Hypothecaire toestand

Het goed wordt 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.

Pandwet

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

- er zich in of op het eigendom 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 hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.
- Dit blijkt uit een opzoeking in het pandregister.

21. 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

22. 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.

23. 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.

24. Eenheid van akten

Overeenkomstig artikel 19 alinea 3 van de Organieke Wet Notariaat en voor zover in de huidige akte naar een voorgaande akte wordt verwezen, bevestigen de partijen uitdrukkelijk dat onderhavige akte (of haar eventuele bijlagen) en voormelde akte(n), met name de basisakte verleden voor notaris Philippe Piron, destijds te Bergen, op 3 augustus 1983, één geheel vormen om samen als authentiek te gelden én uitvoerbaar te zijn.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidit.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 bidit.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 bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper. Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische 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 een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden 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 verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

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 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 verkoopprijs 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 kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf en een half percent (12,50 %).

Het bedraagt:

- 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 vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met 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 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 tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend 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 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 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 vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris in functie van het dossier.

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste 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 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 verkoopsvoorwaarden.

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 - Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom,

intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij

de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op bidbit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna "de lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen.

- Mevrouw VANDEPOELE Els Griet Cornelia, geboren te Veurne op veertien oktober negentienhonderd vijfenzeventig,

wonende te 8630 Veurne, Sporkijnstraat 3/0001 (nationaal nummer 75.10.14 300-52)

- Mevrouw VANDENBUSSCHE Rosanne Rosette, geboren te Veurne op drie augustus negentienhonderd tweeënzestig, wonende te 8670 Koksijde (Sint-Idesbald), Charles Leyslaan 14 (nationaal nummer 62.08.03 262-36)

- De heer VERBEURGT Philippe Jan Fernand, geboren te Ukkel op zes april negentienhonderd vierenzestig, wonende te 8670 Koksijde, Oostendelaan(Kok) 41 /0402 (nationaal nummer 64.04.06-491.22)

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingetreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering

en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw-belastingplichtige is.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs van elk

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

WOONSTKEUZE

Tot uitvoering van deze kiezen de partijen woonst in hun respectievelijke woonplaats of zetel.

Indien een partij geen woonplaats noch maatschappelijke zetel te België heeft, wordt door deze partij woonplaats gekozen op het kantoor van gerechtsdeurwaarder Annick Vandekerckhove, te 8630 Veurne, Ieperse Steenweg 12.

WAARMERKING

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister. Overeenkomstig de hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

- a) voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen, data en woonplaats op basis van registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje
- b) voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer;
- c) voor personen niet bekend in de registers van de burgerlijke stand, noch in het rijksregister, op grond van hun buitenlands paspoort.

BEVESTIGING

De Notaris bevestigt de partijen gewezen te hebben op artikel 212 van het Wetboek Registratierechten.

NABAN - IZIMI - AFSCHRIFT VAN DE AKTE

Partijen worden door de instrumenterende notaris ingelicht dat deze akte rechtstreeks kan worden geconsulteerd, hetzij via www.naban.be, hetzij via myminfin.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten.

Ondergetekende notaris wijst er de partijen op dat deze digitaal raadpleegbare afschriften eenzelfde authentiek karakter en waarde hebben als een getekend afschrift dat door de notaris verzonden wordt via e-mail of per post zodat het bijkomend verzenden van een afschrift via e-mail of per post in principe niet nodig is.

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd dat partijen wél op hun eerste verzoek een afschrift van de akte kunnen ontvangen (doch uitsluitend na de verkrijgen van het registratierelaas van de akte), zowel per post als via e-mail. Dit afschrift zal echter identiek als hetgene dat als voormeld raadpleegbaar is.

E-mail:

De partijen verklaren wel een afschrift per e-mail te willen ontvangen.

Per post:

De partijen verklaren wel een afschrift per post te willen ontvangen.

De comparanten verklaren te zijn ingelicht dat er een digitale kluis ter beschikking is gesteld via de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Door deze digitale kluis kan ieder partij toegang verkrijgen tot zijn digitale kopij van de notariële akte zoals deze bewaard is in NABAN (= de authentieke bron voor alle notariële akten).

RECHTEN OP GESCHRIFTEN

(Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt vijftig euro (50,00 EUR).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld te Koksijde (Sint-Idesbald).

Na voorlezing ondertekenen de partijen, tegenwoordig en vertegenwoordigd zoals gezegd, samen met ons Notaris.