
Eenvormige verkoopvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be

Dossier : 00-03-6777/002-SD/SHV

Repertorium : 11212

Op **ACHTENTWINTIG AUGUSTUS TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG** ga ik, Meester **Sandra de CLERCQ**, geassocieerd notaris met standplaats te Sint-Genesius-Rode, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap "Philippe VERNIMMEN & Sandra de CLERCQ", met zetel te 1640 Sint-Genesius-Rode, Zoniënwoodlaan 252, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(weggelaten)

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

(weggelaten)

Dit uiteengezet zijnde, hebben de comparanten, Ons, notaris, verzocht over te gaan tot de openbare verkoop van het hierna beschreven onroerend goed en het opstellen van de verkoopvoorwaarden.

VERKOOPSVOORWAARDEN

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Meester Philippe VERNIMMEN en Meester Sandra de CLERCQ, geassocieerde notarissen
Zoniënwoodlaan 252
1640 Sint-Genesius-Rode

Beschrijving van het goed

GEMEENTE SOMME-LEUZE, derde afdeling, BAILLONVILLE

Een woonhuis op en met grond en aanhorigheden gelegen Rue du Vivier nummer 5, gekadastraerd volgens titel sectie B deel van nummers 56/A, 137/C en 143/A voor een oppervlakte volgens meting van 19 aren 4 centiaren en volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 0056NP0000, voor een zelfde oppervlakte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderd drieënvijftig euro (€ 553,00).

Plan - Meting

Zoals dit goed afgebeeld staat onder lot nummer 35, op het plan van meting en afpaling van landmeter de heer André Roussel, te Heure-en-Famenne op 6 juli 1972 en welk plan gehecht werd aan een akte verleden voor notaris Thierry Bauwens, te Brussel, op 4 december 1972.

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

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

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

Oorsprong van eigendom

(weggelaten)

Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderd zestigduizend euro (€ 160.000,00).

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 07 oktober 2024 om 13.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 15 oktober 2024 om 13.00uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op vrijdag 18 oktober 2024 om 14.00 uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 09.00uur tot 11.00uur alsook op woensdag 25 september 2024 en woensdag 09 oktober 2024 van 13.30uur tot 15.30uur, en dit vanaf zaterdag 14 september 2024 tot en met zaterdag 12 oktober 2024.

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

Bekendmaking

De verkoop zal bekendgemaakt worden als volgt:

a. door aankondigingen op de volgende site:

- Immoweb.be

b. de registratie op het IPL platform.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

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

Het aanwezige meubilair maakt deel uit van de verkoop, zonder enige waarde, en zal door de koper op eigen initiatief en kosten mogen worden verwijderd.

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

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

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

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De koper wordt in de rechten en plichten gesteld van de verkoper die voortvloeien uit de eigendomstitel, zijnde de akte verleden voor notaris Thierry Bauwens, te Brussel, op 8 september 1973.

In voormelde akte wordt het volgende bedongen, hierna letterlijk overgenomen:

"(...) 5. Le bien est vendu, à charge pour la partie acquéreur, ses héritiers, ayant droit et ayants-cause à quelque titre que ce soit, de se conformer à toutes les prescriptions imposées par les autorités compétentes à l'occasion de la délivrance des permis de lotir et permis modificatifs annexés à un acte de division reçu par le notaire Bauwens soussigné, le quatre décembre mil neuf cent septante-deux, transcrit au bureau des hypothèques de Dinant, le vingt du même mois, volume 7500 numéro 11, acte duquel sont également annexés deux plans de lotissement."

De koper zal van de voormelde bedingen en erfdienstbaarheden zijn persoonlijke aangelegenheid maken; hij verklaart ervan de toedracht te kennen, en hij wordt zuiver en eenvoudig in alle rechten en verbintenissen van de verkoper gesteld, voor zover deze nog van toepassing zijn, en dit zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat naar zijn weten, met uitzondering van deze die eventueel vermeld worden in de verkavelingsvoorschriften en verkavelingsakte waarvan hierna sprake, er geen andere bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft toegestaan. De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

De verkoper verklaart dat naar zijn weten, buiten de klassieke bedingen voortvloeiend uit de verkaveling, de verkavelingsakte geen bijzondere voorwaarden bevat die de waarde van het verkochte goed zouden kunnen verminderen of het genot ervan zouden kunnen beperken.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Administratieve bepalingen

- Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

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

Bovendien wordt eraan herinnerd:

- dat ieder onroerend goed wordt beheerd door bepalingen uit het publiek recht voor onroerend goed (stedenbouw, milieu, EPB...) die het administratief statuut vormen van onroerende goederen, waaronder:

- * het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling hierna het "CODT" genoemd, dat online beschikbaar is op de site van de DGO-4 in zijn informele coördinatie;
- * het Decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunningen, hierna het "D.P.E" genoemd;
- * het Decreet van 5 februari 2005 betreffende de handelsvestigingen, hierna het "D.I.C." genoemd;
- * het Decreet van 28 november 2013 betreffende de energieprestaties van gebouwen.

- dat geen enkele van de handelingen en werken vermeld in artikels D.IV.1 en D.IV.4 van het CODT op het onroerend goed kan worden uitgevoerd zolang de stedenbouwkundige vergunning niet werd verkregen.

- dat er regelgevingen bestaan betreffende de vervaldatum van de vergunning.

- dat het bestaan van een stedenbouwkundig certificaat geen vrijstelling biedt van de vraag en verkrijging van de vereiste vergunning.

Inlichtingen

Overeenkomstig de bepalingen in artikels D.IV.99, D.IV.100 en D.IV.105 van het CODT deelt de verkoper, de volgende inlichtingen mee op basis van een brief opgesteld door de Gemeente Somme-Leuze op 19 januari 2024, waarvan de koper verklaart een kopie te hebben ontvangen, hierna letterlijk overgenomen :

" Le bien en cause :

1. *ne fait pas l'objet d'une option particulière du Schéma de Développement Territorial.*

2. *est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort adopté par Arrêté royal le 22/01/1979, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*

La zone d'habitat à caractère rural est soumise à l'application de l'article D.II.25 du Code précité.

La zone d'habitat à caractère rural étant principalement destinée à l'habitat et compte tenu du nombre déjà important de gîtes sur notre territoire communal, le Collège communal, en sa séance du 06/01/2023, a décidé de limiter le nombre de gîtes. Si les futurs acquéreurs souhaitent exploiter un gîte, nous les invitons à contacter le Service Cadre de Vie préalablement à l'achat afin de connaître la ligne de conduite établie.

En cas de division de propriété, les dispositions des articles D.IV.2 et 3 du Code susmentionné sont d'application.

3. *Schéma de Développement Communal inexistant.*

4. *n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local approuvé par Arrêté ministériel et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.*

5. *n'est pas situé dans un périmètre couvert par le Guide Régional d'Urbanisme (zone du Condroz).*

6. *Guide Communal d'Urbanisme inexistant.*

7. *est situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation délivré au nom de PIPYN en date du 22/02/1964, modifié les 17/06/1968, 02/07/1971, 18/04/1972, 30/10/1991 et 01/12/1997 et toujours valide.*

8. *n'est pas concerné par un plan ou projet d'expropriation.*

9. *n'est pas situé dans un périmètre d'aménagement opérationnel.*

10. *n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain.*

11. *n'est pas concerné par une inscription sur une liste de sauvegarde, classé ou situé dans une zone de protection, ni dans un périmètre repris à la carte des sites archéologiques approuvée par le Gouvernement wallon en date du 15/05/2019 (non parue au Moniteur beige).*

12. *n'est pas inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier culturel.*

13. *n'est pas repris dans la banque de données citée à l'article 10 du « Décret sol » adopté par le Parlement wallon le 28 février 2018 (MB 22/03/2018 - entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019).*

14. *n'est pas repris dans le périmètre d'une zone de prévention de captage approuvé.*

15. *n'est pas exposé à un risque d'accident majeur, naturel ou à une contrainte géotechnique majeure notre connaissance.*

16. *n'est pas repris en zone inondable dans la Cartographie de l'aléa inondation du Sous-Bassin Hydrographique de l'Ourthe, revue et approuvée par le Gouvernement wallon le 04/03/2021.*
17. *n'est pas situé dans ou à proximité (moins de 200m) du périmètre d'un site Natura 2000, d'une cavité souterraine d'intérêt scientifique, d'une réserve naturelle domaniale ou naturelle, d'une zone humide, d'intérêt biologique ou d'une réserve forestière à notre connaissance.*
18. *n'est pas repris dans un périmètre concerné par le Plan Habitat permanent tel qu'il a été adopté par Arrêté du Gouvernement wallon du 20/07/2017.*
19. *est situé en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-Bassin Hydrographique adopté par Arrêté du Gouvernement wallon en date du 10/11/2005. Le bien sera raccordable à l'égout selon nos prévisions.*
20. *bénéficie, à notre connaissance, d'un accès à une voirie communale suffisamment équipée, pourvue d'un revêtement et d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux. Pour des informations plus précises sur l'équipement de la parcelle en matière d'eau et d'électricité, nous invitons les futurs acquéreurs à prendre contact avec l'Association Intercommunale des Eaux du Condroz, Rue des Scyoux 15 à 5360 Scy, 083/61.12.05 et avec ORES, Av. Albert 1er 19 à 5000 Namur, 081/244.211.*
21. *n'est pas grevé d'une emprise en sous-sol à notre connaissance.*
22. *n'est pas situé à moins de 200m du périmètre d'un site SEVESO.*
23. *a fait l'objet de permis de bâtir ou d'urbanisme délivrés au nom de STUBBE pour la construction d'une habitation en date du 02/06/1972 et au nom de DOBBELAIRE pour la construction d'un abri de jardin en date du 05/10/1976 et en date du 18/09/1980 et pour des extensions de l'habitation en date du 11/03/1996 et en date du 07/09/2001. Pour toutes les transformations éventuellement effectuées, aucun permis n'a été sollicité. Nous invitons les futurs acquéreurs à bien vérifier la régularité et la conformité de la construction par rapport au permis obtenu car certaines infractions urbanistiques ne se prescrivent pas et les nouveaux propriétaires deviennent en cas d'infraction urbanistique également responsables de celle-ci.*
24. *n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme datant de moins de deux ans.*
25. *a fait l'objet d'une déclaration de classe 3 délivrée au nom de (weggelaten) pour une citerne à gaz de 1000L en date du 28/05/2020 et valable 10 ans. En cas de changement de propriétaire, nous vous invitons à transmettre l'autorisation à l'acquéreur et à nous faire parvenir le formulaire pour la cession totale ou partielle d'un établissement classé dûment complété et signé comme prévu à l'article 60 du décret du 11/03/1999 relatif au permis d'environnement (disponible dans les « formulaires à télécharger » sur le site de la Région wallonne <http://permis-environnementspw.wallonie.begr/nouveautes#septembre2019> ou auprès de la commune sur simple demande). Attention, les anciens formulaires ne sont plus valables depuis janvier 2020. Vu que le vendeur et l'acquéreur doivent signer le formulaire, l'idéal est de le faire signer lors de l'acte de vente du bien.*
26. *n'a pas fait l'objet d'un constat officiel d'infraction urbanistique."*
Geen verbintenis vanwege de verkoper

De verkoper verklaart dat hij geen enkele verbintenis aangaat met betrekking tot de mogelijkheid om op het onroerend goed een van de handelingen en werken bedoeld in artikel D.IV.4 van het CoDT uit te voeren of te behouden.

De verkoper verklaart dat, naar zijn kennis, het onroerend goed geen inbreuk maakt op de regelgeving die van toepassing is op de stedenbouwkundige en territoriale ontwikkeling, en dat alle handelingen, werken en constructies die op zijn initiatief worden uitgevoerd of in stand worden gehouden, geen overtreding vormen in de zin van artikel D.VII.1 van het CoDT, zodat er geen proces-verbaal van overtreding is opgemaakt.

Algemene voorschriften inzake milieubescherming

De verkoper verklaart dat, voor zover hem bekend, het onroerend goed:

- niet onderworpen is aan enige milieuvergunning, voorheen een exploitatievergunning, zodat er geen noodzaak is om artikel 60 van de RGPE te vermelden, met uitzondering van de gastank waarvan sprake hierna;
- niet geclassificeerd is en niet onderworpen is aan een classificatieprocedure die minder dan een jaar duurt;
- niet staat op de monumentenlijst en ook niet opgenomen is in de erfgoedinventaris;
- zich niet bevindt in een beschermingsgebied of op een archeologische vindplaats, zoals gedefinieerd in het CoDT;
- niet onderworpen is aan het voorkeursrecht bedoeld in de artikelen D.VI.17 en volgende van het CoDT;
- niet het voorwerp is of geweest van een onteigeningsbevel;
- niet het voorwerp is van de wetgeving inzake mijnen en steengroeven, noch over de wetgeving over niet meer gebruikte Waalse economische activiteitenlocaties;
- niet valt onder een perimeter van ruilverkaveling;
- zich niet in een Natura 2000-gebied bevindt.

Overstromingsgevoelige gebieden

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

Onteigening – Monumenten/sites – Rooilijn - Inneming

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

Bestaande toestand

De verkoper verklaart dat hij geen handelingen en werken van inbreuk heeft uitgevoerd in het kader van artikel D.VII.1 van het CODT, en garandeert de koper dat de handelingen en werken die hij persoonlijk heeft uitgevoerd conform de stedenbouwkundige voorschriften werden uitgevoerd. De verkoper verklaart voorts dat, naar zijn kennis, en zonder dat er aanvullende onderzoeken van hem zijn verlangd, het onroerend goed niet het voorwerp is geweest van vergunningsplichtige werken, sinds hij er de wettelijke

zeggenschap over heeft verworven. Met betrekking tot de periode voorafgaand aan zijn eigendom verklaart de verkoper dat hij over geen andere informatie beschikt dan die opgenomen in zijn eigendomsakte en in de stedenbouwkundige inlichtingen.

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

De verkoper verklaart dat het goed momenteel wordt gebruikt als ééngezinwoning. Hij verklaart dat dit gebruik naar zijn weten regelmatig is en dat er hieromtrent geen enkele betwisting is. De verkoper doet geen enkele belofte op het gebied van de bestemming die de koper aan het goed zou willen toeschrijven, terwijl deze laatste dit als een persoonlijke zaak beschouwt zonder verhaal tegen de verkoper.

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

Waalse waarnemingscentrum voor onroerende goederen

In kennis gesteld van de bepalingen betreffende het Waalse waarnemingscentrum voor onroerende goederen opgenomen in het Waalse Wetboek voor Landbouw, en meer bepaald van de verplichting, voor de notaris, om aan het genaamde waarnemingscentrum elke verkoop van "landbouwpercelen" of van "landbouwgebouwen" te melden, verklaren de partijen, al dan niet in kennis gesteld door de notaris van de effectieve en actuele bestemming van de hierboven beschreven goederen en van hun ligging in agrarisch gebied, of al dan niet van hun inschrijving in het SiGeC, dat het nu hierboven beschreven goed zich zelfs niet gedeeltelijk in een agrarisch gebied bevindt, niet is ingeschreven in het SIGEC sinds minstens 5 jaar en geen enkele landbouwactiviteit momenteel wordt uitgeoefend op of in de hierboven beschreven goederen. Ten gevolge waarvan niet zal worden overgegaan tot de kennisgeving van deze verkoop aan het Waarnemingscentrum voor onroerende goederen door de instrumenterende notaris.

Waalse wetboek van duurzame wonen

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

- op de verplichting om het hierboven beschreven goed uit te rusten met door BOSEC gecertificeerde rookmelders in perfecte staat van dienst (minstens één per verdieping, twee per verdieping met een oppervlakte groter dan 80 m², bij voorrang in de inkomhallen, nachthallen en gangen);
- op de vereiste van een verhuurvergunning voor bepaalde categorieën van woningen;
- alsmede op de toepasselijke sancties ingeval van 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.

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

De verkoper verklaart dat het goed:

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

De verkoper verklaart dat het goed niet omvat:

- * collectieve woningen waarvan ten minste één kamer of één sanitaire installatie wordt gebruikt door verschillende gezinnen;
- * individuele kleine woningen waarvan de woonoppervlakte niet groter is dan 28 m²;
- * gebouwen die initieel niet bestemd waren tot bewoning maar voor dit doeleinde gebruikt worden;
- * individuele kleine woningen die hoofdzakelijk verhuurd zijn of ter huur gesteld worden als studentenverblijf (koten, ...).

Verdeling - verkaveling

Voormeld perceel grond heeft, onder grotere oppervlakte, voorwerp uitgemaakt van een urbanisatievergunning, afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Somme-Leuze op 22 februari 1964 onder referentie PIPYN. Deze urbanisatievergunning heeft daarna het voorwerp uitgemaakt van een verkavelingsakte verleden voor notaris Thierry Bauwens met standplaats te Brussel op 4 december 1972, overgeschreven op het hypotheekkantoor Dinant op 20 december 1972, boek 7500 nummer 11.

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

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

- Milieu - Bodembeheer

Milieuvergunning

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een milieuvergunning (vroeger exploitatievergunning) maar bevat een gastank van duizend (1.000) liter, zodat artikel 60 van het decreet van 11 maart 1999 betreffende de milieuvergunning dient toegepast te worden.

Bodemtoestand: beschikbare informatie - houderschap

A. *Beschikbare informatie*

Het eensluidend verklaard uittreksel van de databank ondergrond van 10 januari 2024 vermeldt hetgeen volgt: "*Cette parcelle n'est pas soumise à des obligations au regard du décret sols*".

B. *Verklaring van niet-houderschap van de verplichtingen*

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

C. *Verklaring van bestemming niet opgenomen in de overeenkomst*

1) Bestemming

Het goed is tot het volgend gebruik bestemd: "III. Residentieel."

2) Omvang

Indien nodig, in afwijking van de bepalingen vermeld in de algemene voorwaarden, verklaart de verkoper dat hij geen enkele verbintenis aangaat, van welke aard ook, met betrekking tot de bodemtoestand. Bijgevolg zal de koper alleen moeten instaan voor de eventuele onderzoeks- en, desgevallend, behandelingsverplichtingen, met inbegrip van alle veiligheids- en opvolgingsmaatregelen in de zin van de artikelen 2, 15° en 16° van het Waals bodemdecreet, die vereist zouden kunnen zijn omwille van het gebruik dat hij aan het goed wenst toe te kennen. De koper wordt op de hoogte gebracht dat dergelijke maatregelen, bij ontstentenis van sanering, toegangs-, gebruiks- en benuttingsbeperkingen kunnen omvatten.

D. *Omstandige informatie*

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

Stookolietank

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

De verkoper verklaart dat er zich geen bovengrondse of ondergrondse stookolietank in het goed bevindt.

Gastank

De verkoper verklaart dat zich in het hierboven beschreven goed een bovenliggende gastank bevindt met een inhoud van duizend (1.000) liter, die in het kader van de milieuwetgeving een categorie 3-inrichting vormt.

De verkoper verklaart dat hij de vereiste aangifte heeft gedaan bij de Dienst Stedenbouw van de gemeente Somme-Leuze op 28 mei 2020 en dat hij het origineel van deze aangifte aan de koper zal overhandigen bij de definitieve toewijs.

De partijen verbinden zich ertoe om na ondertekening van de definitieve toewijs waaruit deze verkoop blijkt, het nodige te doen om de wijziging van uitbater onder de aandacht van de gemeente te brengen overeenkomstig de wettelijke vereisten (decreet artikel 60 van 11 maart 1999). Bij gebreke hiervan kan de verkoper hoofdelijk aansprakelijk worden gesteld voor toekomstige schade.

De verkoper verklaart dat de laatste periodieke keuring is uitgevoerd op 8 februari 2023 zoals blijkt uit het door OCB afgegeven certificaat. De succesvolle bidder erkent het genoemde certificaat te hebben ontvangen. Na deze controle is gebleken dat het depot en de tank voldoen aan de wettelijke eisen.

Het gas dat nog in de tank zit, is bij de verkoop inbegrepen.

De controle van de verwarmingsketels

De koper verklaart op de hoogte te zijn van het decreet van de Waalse Regering van 29 januari 2009 (gepubliceerd in de Belgische krant op 19 mei 2009, in werking getreden op 29 mei 2009) gericht op het voorkomen van luchtverontreiniging veroorzaakt door centrale verwarmingsinstallaties bestemd voor het verwarmen van gebouwen of de productie van warm water voor huishoudelijk gebruik en om het energieverbruik ervan te verminderen. Hij verklaart alle nuttige informatie hierover te hebben ontvangen.

Dit decreet legt het volgende op:

- een ontvangst door een erkende technicus vóór de eerste inbedrijfstelling van een nieuwe verwarmingsinstallatie (sinds 29 mei 2009).
- een periodieke controle van de verwarmingsinstallatie, waarvan de frequentie varieert afhankelijk van het gebruikte type brandstof (artikel 10, 40 en artikel 13, § 1):
- vaste brandstoffen (pellets, hout, steenkool): jaarlijks
- vloeibare brandstoffen (olie): jaarlijks
- gasvormige brandstoffen (aardgas): elke drie jaar.

De regeling is onafhankelijk van het onderhoud van de ketel. Dit dient te gebeuren binnen drie maanden na de verjaardag van de eerste ingebruikname van de ketel en/of brander. Een niet-conforme installatie moet binnen vijf maanden in overeenstemming worden gebracht en mag, op voorwaarde dat deze een woning bedient en er geen gevaar is voor de bewoners, slechts gedurende maximaal drie maanden in bedrijf gehouden worden, tussen september en april.

Gasketels moeten uiterlijk op 29 mei 2013 voor de eerste keer worden gecontroleerd (artikel 65).

Hierover verklaart de verkoper dat het momenteel verkochte pand is voorzien van een gasketel.

De koper zal het keuringscertificaat ontvangen bij de overdracht van de sleutels en zijn ingenottreding.

Energieprestatiecertificaat

Een energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen met certificaatnummer 20190613008191 werd opgemaakt met betrekking tot de woning, voorwerp van deze verkoop, door energiedeskundige de heer Misko Energy sprl op 13 juni 2019.

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

- Energetische klasse: E;
- Totale theoretische verbruik van primaire energie, uitgedrukt in kWh per jaar: 61.733;
- Specifieke verbruik van primaire energie, uitgedrukt in kWh/m per jaar: 417.

De inhoud van dit certificaat werd door de verkoper doorgegeven en de koper verklaart er kennis te hebben van genomen.

Premies

- *Inlichtingen voor de koper*

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

- *Inlichtingen voor de verkoper*

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

Consultatie site "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt"

De notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> de aanwezigheid van aardgas- of andere leidingen op het verkochte onroerend goed te controleren, vooral in geval van werken die op het genoemde onroerend goed worden uitgevoerd.

De koper verklaart kennis te hebben genomen van al deze informatie omtrent de aanwezigheid van eventuele gas-, vloeistof- of elektriciteitsleidingen en stelt de instrumenterende notaris uitdrukkelijk vrij van elk aanvullend onderzoek hieromtrent.

Certibeau

De verkoper verklaart:

- dat het goed vóór 1 juni 2021 aangesloten werd op de openbare waterdistributie ;
- dat hij geen CertIBEau-certificaat heeft aangevraagd en ;
- dat het goed naar zijn weten geen voorwerp heeft uitgemaakt van een CertIBEau-certificaat.

Partijen zijn ervan op de hoogte gebracht dat een CertIBEau-certificaat niet verplicht is.

Overige administratieve verplichtingen

Postinterventiedossier

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

De koper erkent op de hoogte te zijn van de verplichting van elke projecteigenaar om tijdens alle werkzaamheden voorzien in genoemd decreet een postinterventiedossier (D.I.U.) op te stellen dat de nuttige elementen op het gebied van veiligheid en gezondheid moet bevatten waarmee bij eventuele vervolgwerven rekening moet worden gehouden. en die is aangepast aan de kenmerken van het werk (artikel 34) en die in ieder geval omvat:

1. de bouwkundige, technische en organisatorische elementen die de aanleg, het onderhoud en de instandhouding van het werk betreffen;
2. informatie voor degenen die voorzienbare toekomstige werkzaamheden uitvoeren, met name de reparatie, vervanging of ontmanteling van installaties of bouwelementen;

3. de relevante verantwoording van de keuzes ten aanzien van onder meer de wijze van uitvoering, technieken, materialen of architectonische elementen (artikel 36).

Controle van de elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van Boek 1, Hoofdstuk 8.4, Afdeling 8.4.2. van het koninklijk besluit van 8 september 2019 tot vaststelling van Boek 1 betreffende de elektrische installaties op laagspanning en op zeer lage spanning, Boek 2 betreffende de elektrische installaties op hoogspanning en Boek 3 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 26 januari 2023 werd door Certinergie vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van Boek 1. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf heden zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal ontvangen te hebben.

Hypothecaire toestand

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

Pandregister

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

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

Bijkomend verklaart de verkoper dat alle door hem als bouwheer uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkel schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag

en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te

stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

Artikel 11. Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

Twaalfde blad

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtungskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtungsakte wordt

getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf komma vijftig procent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfenveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma 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 vijfentwintig 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 vijfentachtig 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 vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfentachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€4.000.000,00);

Veertiende blad

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

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

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

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

lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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 – Hervering 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 abbattement, 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 biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna “de lastgever” te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

De medewerkers van ondergetekende notaris, Sandra de Clercq, dewelke woonstkeuze doen op kantoor, hebbende haar zetel te 1640 Sint-Genesius-Rode, Zoniënwoodlaan 252. Hierna “de lasthebber” te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt (weggelaten), dewelke woonstkeuze doet op kantoor, te 1640 Sint-Genesius-Rode, Zoniënwoodlaan 252, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

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 erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingentreding 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 in geval 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.

**Zeventiende en laatste
blad**

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

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

hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

VERKLARING VAN DE VERKOPER.

De verkoper verklaart :

- geen kennis te hebben van een hangende gerechtelijke procedure welke het genot of de verkoop van het goed zou kunnen verhinderen;
- bekwaam te zijn;
- niet onder bewind te staan, of onder gerechtelijk raadsman te staan, (weggelaten)
- in het algemeen, niet ontslaan te zijn van het beheer van zijn goederen;
- niet failliet verklaard te zijn op heden;
- geen verzoek tot gerechtelijke reorganisatie te hebben ingesteld (in het kader van de wet betreffende de continuïteit van de ondernemingen);
- geen verzoek tot collectieve schuldenregeling ingediend te hebben, (weggelaten)
- dat zijn identiteit conform is met de voorgaande vermeldingen.

Bevestiging identiteit en burgerlijke staat

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

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door Meester Sandra de CLERCQ, notaris.

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 19 juli 2024.

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

(Volgen de handtekeningen)