

Repertorium nummer 2024/
Datum: 04/10/2024
Dossiernummer: 35187
Verkoopsvoorwaarden
Kantoor Rechtszekerheid: Dendermonde 1

Ten jare tweeduizend vierentwintig, op vier oktober, om 11.30 uur, in café "De Ton" te Lebbeke, Brusselsesteenweg 134, ga ik, **Caroline DE HERDT**, notaris met kantoor te Lebbeke, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de fysieke openbare verkoop van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

Hierna genoemd "**verkoper**", ook al zijn er meerdere.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Beschrijving onroerend goed

LEBBEKE (2 afd)

Een **deel van het vroegere stationsgebouw** (met eventuele aanhorigheden) en erbij horende grond (en alle opgerichte gebouwen), staande en gelegen **Eeksken 67+**, gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel van minder dan één jaar oud onder sectie **C** nummer **773/02F (P0000)** met een oppervlakte van **143** vierkante meter.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 801 euro,-

Plan

Zoals het goed werd opgemeten en afgebeeld staat onder **LOT B** op een plan, opgemaakt door landmeters Filip Vlaeminck en Sander Veyt op 23 december 2015. Gemeld plan is bindend voor de partijen, de verzoeker en de toewijzeling.

De koper erkent een exemplaar van voormeld plan te hebben ontvangen.

Deze beschrijving wordt door alle partijen aanvaard als voldoende precies.

Hierna "**goed**" genoemd, ook al zijn er meerdere.

Oorsprong van eigendom

De koper stelt zich met deze oorsprong van eigendom tevreden en vraagt van de verkoper geen andere titel dan een uitgifte van deze akte.

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.

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Caroline DE HERDT
Brusselsesteenweg 17
9280 Lebbeke
caroline@notaris-lebbeke.be
052/41.04.15

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **zesendertigduizend (36.000) euro**.

Minimumbod

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

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-koper kunnen bezocht worden op woensdag 11 en 18 september 2024 van 14 tot 17 uur.

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **vrij van gebruik is**.

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 pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot

op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van enig voorkooprecht krachtens de Vlaamse Codex Wonen (bv. omwille van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd door sociale huisvestingmaatschappijen, gemeente, OCMW of omwille van inventarisatie als leegstaand, ongeschikte, onbewoonbare of verwaarloosd gebouw en/of woning of omwille van een gebrek aan tijdige slooping van een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning), decreet op het natuurbehoud of de ruilverkaveling, noch van enig voorkooprecht in het voordeel van de Vlaamse Waterweg of een andere instantie, **behoudens** het voorkooprecht in het voordeel van de huidige eigenaars, zijnde de echtgenoten VAN IMPE Danny en DE BLANDER Leslie en BV BOUWPROMOTIE KIEKENS STIJN, van naastliggend perceel sectie C nummer 773/02E (P0000).

Bij proces-verbaal van toewijs onder voorbehoud van hoger bod opgesteld door notaris Caroline De Herdt te Lebbeke op 26 april 2017 (overgeschreven onder nummer 54-T-30/08/2017-12232) werd volgend voorkooprecht letterlijk vastgesteld:

"Voorkooprecht voor lot B op het metingsplan

De verkoper bij deze akte staat aan de toewijzing van het hierbij verkochte onroerend goed een persoonlijk recht van voorkoop toe op het lot B op het hieraangehecht metingsplan, zijnde het restperceel van de verkoper, onder de volgende voorwaarden:

a) Dit voorkooprecht wordt toegestaan gedurende een termijn van dertig jaar;

b) Het zal enkel gelden bij elke eerste vervreemding van de goederen; dit betekent dat zo bij de eerste vervreemding het voorkooprecht niet wordt uitgeoefend, het voorkooprecht niet meer speelt bij latere vervreemdingen;

Het geldt voor het hierbij afgestane perceel doch ook voor de er in de toekomst op opgerichte constructies.

d) Het voorkooprecht zal aan de begunstigden van het voorkooprecht of hun rechtsopvolgers gelijktijdig en samen moeten aangeboden worden; het moet niet worden uitgeoefend door alle begunstigden samen; desgevallend zal het uitoefenen van het voorkooprecht door slechts enkele van de huidige begunstigden van het voorkooprecht tot gevolg hebben dat de aankoop alsdan gebeurt in onverdeeldheid voor de fracties die zij in de betekening houdende hun aanvaarding zullen aanduiden;

e) Voor de wijze en modaliteiten van aanbidding en

uitoefening van het recht van voorkoop wordt verwezen naar het huidige artikel 48 Pachtwet dat alhier geacht wordt integraal overgenomen te zijn en deel uit te maken van deze akte; opgemerkt en aanvaard zijnde dat de termijnen verdubbeld worden en dat de toepassing restrictief dient geïnterpreteerd te worden; dit betekent onder andere dat artikel 48bis niet van toepassing is.

f) Bij miskennis van het recht van voorkoop zal de rechter de aard en de omvang van de sanctie bepalen in acht genomen alle elementen van de zaak inbegrepen de al dan niet goede trouw van de derde-koper."

De notaris heeft de huidige eigenaars van naastliggend perceel sectie C nummer 773/02E (P0000), zijnde de echtgenoten VAN IMPE Danny en DE BLANDER Leslie en BV BOUWPROMOTIE KIEKENS STIJN, uitgenodigd via aangetekende zending van 27 augustus 2024 om vandaag om voormeld uur op gekende plaats aanwezig te zijn voor onderhavige openbare verkoop.

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 erfdiensbaarheden 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.

Erfdiensbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn. De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart dat het goed bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheden:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

In de eigendomstitel van de verzoeker staat vermeld, hetgeen hier letterlijk wordt overgenomen:

IV. Gebruik -ingenottreding -belastingen

Een gedeelte van het stationsgebouw op lot 1 wordt thans bezet door de gemeente Lebbeke blijkens bezettingscontract nummer 03890/52335 voor onbepaalde duur vanaf 01.03.1994. Voor het overige zijn de verkochte goederen vrij van bezetting, pacht of kosteloos gebruik. De kopende partij heeft de volle eigendom van het goed vanaf heden. Het voormeld bezettingscontract zal geacht worden beëindigd te zijn vanaf heden en dit ter uitzondering van de volledige elektrische installatie voor de bediening van overweg 31 gedeeltelijk gelegen in het lokaal van het stationsgebouw bereikbaar aan de kant van de Klein Antwerpenstraat, gedeeltelijk in de elektriciteitskasten die tegen het stationsgebouw gelokaliseerd zijn en gedeeltelijk op de verkochte goederen, die eigendom blijft van de verkopende partij N.M.B.S. Er werd tussen de kopende en verkopende partij een afzonderlijke overeenkomst gesloten betreffende de volledige elektrische installatie voor de bediening van overweg 31 op acht augustus tweeduizend en drie.

...

VI. - Bijzondere voorwaarden

1/ Het is de kopende partij toegelaten de licht -en zichtopeningen, kant spoorwegdomein te behouden, zonder dat hem daarvoor enigerlei vergoeding zal aangerekend worden. De deuren en ramen van het stationsgebouw uitgevend kant perron moeten dichtgemaakt doch niet dichtgemetseld te worden op kosten van de kopende partij. Het is de kopende partij wel toegelaten toegang te nemen tot de aanpalende eigendom van de verkopende partij, N.M.B.S voor het uitvoeren van werken aan daken, muren, vensters, deuren enzovoort aan het stationsgebouw, mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de verkopende partij, teneinde zich vooraf te vergewissen van de te nemen voorzorgsmaatregelen en aan de voorwaarden door de verkopende partij te bepalen. De kopende partij moet er voor zorgen dat er bij het uitvoeren van zulke werken geen hinder wordt veroorzaakt voor de reizigers. Alle eventuele

schadeclaims van de reizigers tengevolge van zulke werkzaamheden, zullen ten laste zijn van de kopende partij zonder enig verantwoordelijkheid noch verhaal tegen de verkopende partij N.M.B.S. Anderzijds verbindt de kopende partij er zich toe, in geval van vandalisme, geen schadeclaims in te dienen tegen de verkoper N.M.B.S. maar deze rechtstreeks met de betrokkenen veroorzakers van de schade te regelen.

2/ De kopende partij verklaart in te stemmen met de afbakening die in aangegeven op het bij deze overeenkomst gevoegde plan nr. D3/0600/026/140.

De afbakening van de nieuwe grenslijn van het N.M.B.S.-domein wordt door de N.M.B.S. zelf uitgevoerd. De kopende partij draagt alle kosten hiervan. De afbakeningskosten bedragen in totaal vierhonderd eenenzestig Euro en acht Cent (461,08 EUR), BTW inbegrepen en werden betaald voorafgaandelijk aan deze akte. Een exemplaar van het PV van afbakening zal aan de kopende partij overgemaakt worden zodra dit werk is uitgevoerd.

3/ Op de verkochte goederen naast het stationsgebouw bevindt zich een publieke telefoon, waarvan de exploitatie geregeld wordt bij overeenkomst afgesloten tussen de verkopende partij -N.M.B.S. en de naamloze vennootschap van publiek recht Belgacom op zes mei negentienhonderd zesennegentig.

De aandacht van de kopende partij wordt er op gevestigd dat zich allerhande leidingen en kabels, die toebehoren aan verschillende maatschappijen, in het verkochte goed kunnen bevinden.

Deze voormelde publieke telefoon en leidingen/kabels zijn niet in de verkoop begrepen.

Zonder hierdoor, op welke manier ook, de verantwoordelijkheid van de N.M.B.S. te verpanden door eventuele onvolledige opsomming, zijn hierna de adressen opgegeven van de maatschappijen die leidingen of kabels kunnen hebben in het verkochte goed:

-N.V. Electrabel, Electriciteitsstraat 68, 2800 Mechelen;

-Intergem, Electriciteitsstraat 68, 2800 Mechelen;

-Belgacom, Stationsstraat 58, 2800 Mechelen;

T.M.V.W., Stropkaai 14, 9000 Gent;

-Gemeentebestuur van en te 9280 Lebbeke;

-Aquafin, Dijkstraat 8, 2630 Aartselaar;

De kopende partij dient zich te verstaan met deze maatschappijen of besturen, die eigenaar zijn van deze leidingen/kabels/publieke telefoon, ingeval van verplaatsing of wegname van deze leidingen/kabels/publieke telefoon noodzakelijk is.

De N.M.B.S. -verkopende partij zal in geen geval tussenkomen in de onkosten, schadeloosstellingen en verplichtingen, die kunnen voortvloeien uit de verplaatsing of wegname van bedoelde leidingen/kabels/publieke telefoon.

4/Indien de kopende partij in gebreke blijft om zijn verplichtingen te vervullen, en na een ingebrekestelling, betekend bij aangetekende brief, die zonder gevolg blijft gedurende één maand, behoudt de verkopende partij zich echter het recht voor om, in plaats van de vernietiging van de verkoop te vorderen, de voorkeur te geven, overeenkomstig artikel 1184 van het Burgerlijk Wetboek, de gedwongen uitvoering van de overeenkomst te eisen.

Dienaangaande treedt de kopende partij in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Verder worden nog volgende bijzonder voorwaarden opgelegd aan de toewijzing:

De dakgoten en eventuele erfdienstbaarheden van dakdrup en alle afvoerleidingen die thans bestaan tussen het hierbij verkochte onroerend goed en het restperceel van de verkoper, mogen behouden blijven.

Er wordt uitdrukkelijk opgelegd dat alle zichten langs de volledige kant van de spoorweg zullen dienen dichtgemaakt te worden binnen het jaar na de definitieve toewijzing door de koper en op diens uitsluitende kosten, en met naleving van de (stedenbouwkundige) voorschriften.

Er wordt uitdrukkelijk opgelegd dat er geen recht van doorgang is voor het hierbij verkochte onroerend goed langs de kant van de spoorweg en evenmin een toegang langs het perron, behoudens voor wat de uitvoering van de hierboven beschreven dichtmakingswerken en behoudens voor diensten voor dringende hulp te weten brandweer, ambulance en politie en dergelijke."

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

De uitweg naar de openbare weg gebeurt zoals deze sinds jaar en dag geschiedt.

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.

De verkoper verklaart dat er **geen definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd sinds 1 juli 2018** voor het goed. Daardoor bestaat er geen verzekeringsattest of attest van borgstelling omtrent de tienjarige aansprakelijkheid.

Administratieve bepalingen

Informatie over de stedenbouwkundige toestand

Ondergetekende notaris wijst partijen erop dat zij de stedenbouwkundige toestand van het goed enkel kan nagaan aan de hand van informatie ontvangen van de gemeentelijke overheden, het Kantoor Rechtszekerheid en de verklaringen van de verkoper.

Zij kan de feitelijke toestand niet toetsen aan de vergunde toestand.

De notaris wijst partijen erop dat uit de eventuele vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

- deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het hierbij verkochte eigendom;
- het hierbij verkochte eigendom ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht;
- de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn;
- de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn;
- het voorhanden zijn van deze vergunningen garandeert dat het hierbij verkochte eigendom integraal vergund is.

De notaris verklaart dat zij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van gemeente werd bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de betrokken stad of gemeente verstrekte gegevens.

De koper werd ingelicht waarom het belangrijk is om ook zelf informatie in te winnen vóór de ondertekening van deze overeenkomst rond:

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

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

De koper moet alle voorschriften naleven die staan in:

- de stedenbouwkundige vergunning en de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen;
- de verkavelingsvergunning en de omgevingsvergunning voor

het verkavelen van gronden;

De koper neemt alle rechten en plichten daarrond over van de verkoper.

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Aangezien de Gemeente Lebbeke beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, geldt de informatieplicht van artikel 5.2.1 van de Codex.

Aan de hand van de gegevens uit het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd op 7 september 2023 informeert de notaris de koper:

1° dat voor het onroerend goed **volgende** omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt:

- afbreken van stationsgebouw met woning (vergunning de dato 13-07-1993);

2° dat de **meest recente stedenbouwkundige bestemming** van het onroerend goed volgens de benamingen gebruikt in het plannenregister is:

- volgens het gewestplan Dendermonde: woongebieden;

3° dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het onroerend goed **geen** voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Codex of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor het onroerend goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of verkavelingsvergunning van toepassing is;

6° dat voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° dat voorschreven goed **niet** gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

Partijen verklaren dat een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel door ondergetekende notaris ter inzage beschikbaar wordt gesteld en erkennen door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van de **bijkomende inlichtingen** vermeld in dit uittreksel, waaruit onder andere blijkt:

- het onroerend goed is een definitief beschermd monument:
station Heizijde - 4.01_5_1

Soort plan: oorspronkelijk

Huidige status: goedgekeurd

Beslissing: goedgekeurd door de minister op 12/12/2002

- het onroerend goed is opgenomen in de inventaris van onroerend erfgoed

Naam: Heizijde - station (Relict nummer: 47692)

Status: Bewaard

Vastgesteld: ja

- het onroerend goed bevindt zich in een zuiveringszone van het type: centraal gebied;

Ondergetekende notaris:

- verwijst naar artikel 4.2.1 van de Codex dat een opsomming bevat van de vergunningsplichtige handelingen, maar informeert tevens partijen dat provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen deze opsomming kunnen aanvullen;
- wijst de koper erop dat, wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goed betreft, geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht zolang de vergunning niet is verkregen;
- wijst de koper erop dat indien het goed zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, de koper zich zal moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen;
- wijst partijen op artikel 5.2.5 VCRO (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte), artikel 6.2.2., 4° VCRO (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6 VCRO) en artikel 6.6.2 VCRO (de gevallen waarin de koper de vernietiging kan vragen van zijn titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

De verkoper verklaart:

- **geen** kennis te hebben van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed en zelf geen vergunningsplichtige werken te hebben uitgevoerd;
- **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing;
- dat het goed **niet** voorkomt op het register van herstellvorderingen;
- dat het voorschreven goed **niet** het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening;
- bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden, **geen zekerheid te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op de niet bebouwde delen van het goed te bouwen** of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt;
- **geen** kennis te hebben van een verworven sociaal beheersrecht op het goed overeenkomstig de Vlaamse Wooncode;
- dat het goed **niet** is opgenomen op de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen en leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en daartoe ook geen betekeningen te hebben ontvangen;
- **dat** het goed niet is opgenomen op de inventaris van

leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en daartoe ook geen betekeningen te hebben ontvangen;

- **dat** het goed evenmin het voorwerp vormt van een opeising door de burgemeester van de gemeente waar het goed gelegen is op grond van artikel 134bis van de Gemeentewet.

Waterparagraaf

A. Decreet integraal waterbeleid

In toepassing van de Codex Integraal Waterbeleid, verklaart de notaris dat uit onderzoek de dato 1 september 2023 van www.waterinfo.be en www.geopunt.be, blijkt dat het goed:

1. **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering, zijnde een gebied dat uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden of bij een defect aan de waterkering (zoals een dijkbreuk) kan overstromen of een gebied dat recent nog onder water liep of waarvan de modellen aangeven dat het er om de 100 jaar of frequenter overstroomt.

2. **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied, zijnde een gebied dat beschouwd wordt als een natuurlijk opvanggebied voor overtollig water.

3. **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone, zijnde een gebied waarvan de oevers waardevol zijn voor de waterhuishouding en het milieu.

4. **niet** gelegen is in een recent overstroomd gebied, zijnde een gebied waar zich effectief een overstroming heeft voorgedaan en die gemeld werd.

5. **niet** gelegen is in een signaalgebied, zijnde een gebied waar gronden een vergroot overstromingsrisico hebben, hetgeen kan leiden tot een verscherpte watertoets bij vergunningsaanvragen of tot een bouwverbod.

B. Watertoets

De **grond** heeft **P(erceel)-score: C**

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat De **aanwezige gebouwen** (groter dan 25 m²) hebben

G(ebouw)-score: C

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050

C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

C. Wet betreffende de verzekeringen

In toepassing van de Wet betreffende de verzekeringen van 4 april 2014, verklaart de notaris dat uit onderzoek van www.waterinfo.be en www.geopunt.be, blijkt dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming.

Bosdecreet

De partijen verklaren dat de notaris hen erop heeft gewezen dat een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer het beantwoordt aan de wettelijke definitie van "bos" volgens artikel 3 van het Bosdecreet van 13 juni 1990, hierna "Bosdecreet". Dit decreet blijft ook van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.
- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.
- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.
- De koper neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

De partijen verklaren dat het goed **niet** kan aanzien worden als een **bos**, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze voormeld goed **geen** aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het voormeld onroerend goed **niet** is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.
- een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

De verkoper verklaart dat het voormeld onroerende goed niet het voorwerp vormt van een bestuurlijke maatregel opgelegd met toepassing van titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid die de koper moet uitvoeren.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit de opzoeking de dato 1 september 2023 op www.klim-cicc.be blijkt dat voormeld goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

Decreet houdende de ontsluiting en de uitwisseling van informatie over ondergrondse kabels en leidingen (KLIP)

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de verplichting om, voorafgaand aan de uitvoering van grondwerken op het goed, een planaanvraag in te dienen op de website <https://klip.vlaanderen.be> om na te gaan of er zich op het goed ondergrondse kabels of leidingen bevinden.

Het Onroerendergoeddecreet

1. De verkoper verklaart dat voorschreven goed **niet** is opgenomen in:

- de landschapsatlas
- de inventaris van archeologische zones
- de inventaris van het landschappelijk erfgoed

Maar dat het goed **wel** is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed als "Stationsgebouw Heizijde".

De [URI-link](https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/139668) is <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/139668>

Maar dat het goed **wel** is opgenomen in de inventaris beschermd monument als "Stationsgebouw Heizijde".

De URI-link is <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/9482>

De koper verklaart te zijn ingelicht door ondergetekende notaris op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan deze opname, zoals vastgelegd in Hoofdstuk 4 van het Onroerendergoeddecreet.

2. De verkoper verklaart met betrekking tot het goed **geen** kennis te hebben van een voorlopige of definitieve bescherming als:

- monument
- stads- of dorpsgezicht
- archeologische site
- cultuurhistorisch landschap

De notaris bevestigt dat hetgeen voormeld ook blijkt uit een opzoeking de dato 1 september 2023 in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd

gesteld.

Milieu - Bodemsanering

De verkoper verklaart dat voor het verkochte goed overeenkomstig artikel 101 van het bodemdecreet op 6 september 2023 een bodemattest werd afgeleverd.

Dit bodemattest bepaalt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Dit attest wordt door ondergetekende notaris ter inzage ter beschikking gesteld.

Telkens hiervoor sprake is van "het bodemattest" wordt "de bodemattesten" bedoeld in geval er meerdere kadastrale percelen in onderhavige akte worden vermeld.

De verkoper verklaart wat betreft het verkochte goed **geen weet te hebben van bodemverontreiniging** die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De verkoper verklaart verder dat er **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd, die opgenomen is op de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in art. 6 van het bodemdecreet op de grond die bij deze verkocht wordt.

Voor zover voorgaande verklaring te goeder trouw werd afgelegd, zijn de verkopers hiervoor tot geen vrijwaring gehouden.

De koper verklaart te zijn ingelicht dat de aflevering van een bodemattest met hoger vermelde inhoud geen enkele garantie geeft omtrent het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet

onverminderd van toepassing blijven.

Postinterventiedossier

Op vraag van ondergetekende notaris of er voor het verkochte goed reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt hij dat terwijl hij er eigenaar van was aan dit goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld en dat hij ook geen postinterventiedossier heeft ontvangen van een vorige eigenaar.

Elektrische installaties

De verkoper heeft geen controlebezoek laten uitvoeren gezien deze gehele elektrische installatie dient volledig te worden gerenoveerd.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen en dat er hem een dossiernummer zal worden overgemaakt met verzoek naar voormelde afdeling een proces-verbaal van controle toe te zenden van zodra de nieuwe elektrische installatie in gebruik wordt genomen.

Renovatieverplichting niet-residentiële gebouwen

Het goed is een niet-residentieel gebouw

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden

Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

[Indien de authentieke plaatsvindt na 1 januari 2023: Bovendien moeten de kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen

vijf jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen.

Die kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om vanaf 1 januari 2023 in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen. Op vandaag is er nog onduidelijkheid over de toepassing van deze afwijking bij verkopen die plaatsvinden voor 1 januari 2023.]

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Het verkochte goed:

- is een beschermd monument
- maakt deel uit van:
 - o een beschermd cultuurhistorisch landschap
 - o stads- of dorpsgezicht
- komt voor op de inventaris van bouwkundig erfgoed

Hierdoor is de koper vrijgesteld van de verplichtingen inzake:

- dakisolatie (voor de schildelen waarop de bescherming rust)
- het vervangen van enkel glas (voor de schildelen waarop de bescherming rust)]

De koper is geweest op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper wordt er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

Asbestinventarisattest

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met attestnummer 20240619-000346.000 op 19 juni 2024.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór

het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

- **Eindconclusie volgens de wetgeving:**

"Niet-asbestveilig"

- **Tijdens de inspectie vastgesteld:**

1 Asbestmateriaal 1 Beperking 0 Uitsluitingen

- **Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?**

1 Asbestmateriaal verwijderen

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

De notaris vermeldt dat de inbreuk op de informatieplicht in de onderhandse overeenkomst is rechtgezet bij deze akte.

De koper bevestigt dit en verklaart te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht.

Particuliere stookolietank
De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte onroerend goed **noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank** bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

Zonnepanelen

Partijen verklaren dat zich in of op het goed **geen** zonnepanelen bevinden.

Rookmelders

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van het feit dat de aanwezigheid van rookmelders sedert 1 januari 2020 wettelijk verplicht is in elke wooneenheid.

Voor meer informatie: www.wonenvlaanderen.be/rookmelders.

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.

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.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen 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 openbare verkoop 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 bij opbod, aan de laatste en hoogsteieder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

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 kan 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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht ;
- 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 bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

Gevolgen van een bod

Artikel 9. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 10. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 11.

Tekortkoming koper

Indien eenieder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhoudenieder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clausule ontnemt de weerhoudenieder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Instelprijs en premie

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs 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. Deieder die bij de aanvang van de zitting als eerste bod een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn.

Wanneer de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de eersteieder. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan dezeieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 13. 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 verkoopsvoorwaarden.

Samenvoeging

Artikel 14. Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 15. 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 instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 16. 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 17. 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 18. 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 19. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 20. 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 21. 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 22. 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.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 23. In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper

hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt :

- dertig komma tachtig procent (30,80 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma dertig procent (27,30%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- drieëntwintig komma tachtig procent (23,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- tweeëntwintig komma tachtig procent (22,80%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma dertig procent (22,30%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma dertig procent (21,30%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- twintig komma tachtig procent (20,80%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma dertig procent (20,30%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma dertig procent (19,30%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma nul vijf procent (19,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma vijfenvijftig procent (18,55%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zeventien komma tachtig procent (17,80%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma dertig procent (17,30%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met

- tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- veertien komma vijfentachtig procent (14,85%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- veertien komma vijfendertig procent (14,35%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- veertien komma dertien procent (14,13%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%).

Artikel 23bis Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

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).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement) of tot

aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

Schuldvergelijking

Artikel 24. 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 kosten;

- 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 25. 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 26. 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 abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling 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 27. 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 28. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt

- en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
 - De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
 - De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopvoorwaarden en in de publiciteit.
 - De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.
 - De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
 - Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.
 - De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.
 - 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 verkoping leidt.
 - De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

De verkoper en koper, hierna "lastgever" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebber, elk met de macht om afzonderlijk op te treden en/of indeplaatsstelling:

- alle medewerkers van het kantoor van notaris Caroline De Herdt te Lebbeke.

Hierna "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 erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding 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 dwang-middelen.

- van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheek 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, de massa's vormen, 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 geheel of gedeeltelijk 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 voor de massa of voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de 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 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 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.

SLOTBEPALINGEN & FISCALE VERKLARINGEN

Waarschuwing om toekenningsvoorwaarden premies en uitkeringen na te gaan

De huidige overeenkomst kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen.

De ondergetekende notaris heeft de partijen voorafgaandelijk aan deze akte uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

Fiscale volmacht

Partijen geven hierbij volmacht aan alle huidige en toekomstige medewerkers van de minuuthoudende notaris, elk met macht om alleen te handelen en recht van indeplaatsstelling, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1. van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

ALGEMENE FISCALE VERKLARINGEN

Prijsbewimpeling - Tekortschatting - Meerwaardebelasting

De partijen verklaren ingelicht te zijn door de notaris dat een prijsbewimpeling aangaande de prijs en de lasten of de overeengekomen waarde leidt tot een belastingverhoging van

honderd procent (100%) registratiebelasting overeenkomstig de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

De koper verklaart ingelicht te zijn door de notaris over het feit dat de fiscale administratie de mogelijkheid heeft voor een tekortschatting, waarbij zij kan vaststellen dat de vermelde waarde te laag is voor de berekening van de registratiebelasting.

Op die manier is een belastingverhoging verschuldigd, die stijgt met de grootte van het waardeverschil.

De notaris wijst de koper erop dat hij onder meer door middel van foto's en plannen de actuele staat en toestand van het goed blijvend kan aantonen.

De notaris heeft de partijen ingelicht omtrent de wetgeving van de directe belastingen op de meerwaarde.

De verkoper verklaart voor de eventuele meerwaardebelasting Rijksinwoner te zijn.

Na voorlezing van deze verkoopsvoorwaarden en na uitleg aan de liefhebbers van de voorwaarden van de verkoping werd hogerbeschreven goed op de wijze en binnen de wettelijke termijn zoals nader omschreven van voorgaande verkoopsvoorwaarden en onder voorbehoud van het niet uitoefenen van het persoonlijk recht van voorkoop door de echtgenoten VAN IMPE Danny en DE BLANDER Leslie en BV BOUWPROMOTIE KIEKENS STIJN, zoals hoger beschreven, definitief toegewezen aan

BEVESTIGING OVEREENKOMST

Partijen erkennen dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoelingen, zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van de eventuele vorige gesloten overeenkomsten.

BEVESTIGING IDENTITEIT

De ondergetekende notaris bevestigt de echtheid van de namen, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de partijen op zicht van de stukken voorzien door de wet.

Zij bevestigt de namen, voornamen en woonplaats van de comparanten onder meer door het zien van hun identiteitskaarten. De partijen waarvan het rijksregister nummer werd vermeld in onderhavige akte verklaren uitdrukkelijk in te stemmen met de vermelding van dit nummer in deze akte en in alle afschriften en uittreksels die van deze akte zullen opgemaakt worden.

Woonstkeuze: Voor de uitvoering van deze akte, verklaren partijen keuze van woonst te doen op hun voormelde woonplaats.

BEKWAAMHEID

Alle partijen in deze akte verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals bijvoorbeeld faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling van voorlopig bewindvoerder.

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften bedraagt 100 euro.

NOTARISWET

De comparanten erkennen dat de werkende notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9 § 1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet mededelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De comparanten hebben hierop verklaard dat zich hier volgens hen geen tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

UITGIFTE VAN DE AKTE

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris. De partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via naban.be, hetzij via www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten. Ondergetekende notaris wijst de partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

De partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden.

De partijen verklaren te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag.

Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

IZIMI-digitale kluis - toegang tot NABAN

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform www.izimi.be.

Via zijn digitale kluis heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN (=de authentieke bron van notariële akten - eveneens

te raadplegen via notaris.be).

WAARVAN AKTE

Het ontwerp ervan werd vooraf naar de partijen en/of de tussenkomende personen verzonden. De comparanten erkennen dit voldoende tijdig te hebben ontvangen om de notaris te ontslaan van de verplichting van integrale voorlezing. Hierdoor kon de voorlezing beperkt blijven tot de identiteitsgegevens van de notaris en de partijen, de datum en de plaats van het verlijden van de akte en van de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp. Na toelichting van de akte en een gedeeltelijke voorlezing, werd de akte dan verleden te Lebbeke, in café 'Bierboom'. Vervolgens hebben de partijen samen met mij, notaris, ondertekend.