

VERKOOPSVOORWAARDEN voor ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG

Op vijf maart.

Gaan wij, Meester BART HUTSEBAUT, notaris met standplaats te Lokeren, houder der minuut, en Meester FILIP VAN DER CRUYSE, notaris met standplaats te Lokeren, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen.

OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN:

(...)

Hierna genoemd "de verzoeker" of "de verkoper".

VERKOOP VAN:

Beschrijving van de goederen

KOOP EEN

Stad Lokeren, zesde afdeling DAKNAM

Een woonhuis met afhangen op en met grond gelegen te Lokeren, **Pontweg, 4**, gekadaastreerd volgens titel sectie A delen van nummers 93/V/deel en 95/D/deel onder totale oppervlakte van 22 are 63 centiare en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A deel van nummer 0093X P0000 groot volgens hierna vermelde meting 13 are 72 centiare 97 decimilliare en met nieuw perceelsidentificatienummer **1099A P0000** voor een oppervlakte van 13 are 73 centiare.

Zijnde **lot 1 (in lichtgele kleur)** op het hierna vermeld metingsplan.

Niet geïndexeerd K.I.: 443,-

METINGSPLAN

Voormeld goed werd opgemeten door de heer Kevin De Guchte-naere (bv ARPENTA) en een plan werd opgemaakt op 9 februari 2024.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimonium-documentatie onder refertenummer 46004-10108 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voormeld metingsplan zal na ondertekening "ne varietur" door comparanten, aan onderhavige akte worden gehecht, maar zal niet worden aangeboden ter registratie, noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid.

Comparanten vragen hiertoe de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 1, vierde lid,

Hypotheekwet.

KOOP TWEE

Stad Lokeren, zesde afdeling DAKNAM

Een perceel grond bestaande voor een deel uit parking en voor een deel uit weiland gelegen te Lokeren, palende aan de Pontweg, gekadastraerd volgens titel sectie A nummer 95/D voor een oppervlakte van 53 are 68 centiare en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer **0095E P0000** voor een oppervlakte van 48 are 29 centiare.

Niet geïndexeerd K.I.: 20,-

KOOP DRIE

Stad Lokeren, zesde afdeling DAKNAM

Stallen met afhangen op en met grond gelegen te Lokeren, Pontweg 4+, gekadastraerd:

1/ volgens titel sectie A nummers 89/H/deel, 93/N/deel, 89/G, 93/H en 93/L/deel groot 70 are 69 centiare en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer **0089P P0000** voor een oppervlakte van 33 are 83 centiare en nummer **0093W P0000** voor een oppervlakte van 23 are 76 centiare

2/ volgens titel sectie A delen van nummers 93/V/deel en 95/D/deel onder totale oppervlakte van 22 are 63 centiare en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A deel van nummer 0093X P0000 groot volgens hierna vermelde meting 8 are 85 centiare 66 decimilliare en met nieuw perceelsidentificatienummer **1099B P0000** voor een oppervlakte van 8 are 86 centiare.

Het goed onder 2/ zijnde **lot 2 (in groene kleur)** op het hiervoren vermeld metingsplan.

Niet geïndexeerd K.I. van het goed onder 1/: 658,-

KOOP VIER

Stad Lokeren, zesde afdeling DAKNAM

Een blok weiland gelegen te Lokeren, ter plaatse genaamd "Bergendries" gekadastraerd volgens titels sectie A:

1/ nummer 86 voor een oppervlakte van 84 are 20 centiare, en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer **0086B P0000** voor een oppervlakte van 80 are 94 centiare,

2/nummer 85/D voor een oppervlakte van 22 are en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer **0085L P0000** voor een oppervlakte van 23 are 50 centiare,

3/nummer 85/E voor een oppervlakte van 21 are 21 centiare en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A

nummer **0085E P0000** voor eenzelfde oppervlakte,
 4/nummer 85/F voor een oppervlakte van 21 are 34 centiare en
 volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A
 nummer **0085F P0000** voor eenzelfde oppervlakte,
 5/nummer 85/C voor een oppervlakte van 22 are en volgens recent
 uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer **0085K P0000**
 voor een oppervlakte van 21 are 26 centiare.
 Totaal niet geïndexeerd K.I.: 68,-

KOOP VIJF

Stad Lokeren, eerste afdeling.

Een perceel land gelegen te Lokeren, nabij de Heirlandstraat,
 ter plaatse genaamd "Bergendries", gekadaastreerd volgens titel
 sectie A nummer 1975/A groot 1 hectare 68 are 52 centiare en
 volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A
 nummer **1975A P0000** voor een zelfde oppervlakte.

Niet geïndexeerd K.I.: 67,-

KOOP ZES

Stad Lokeren, zesde afdeling

Een hoeve met afhangen op en met grond en blok weilanden gelegen
 te Lokeren, Hazestraat 30 en ter plaatste genaamd "Bergendries"
 gekadaastreerd:

1/de hoeve volgens titel sectie A nummers 174A, 174D en
 174C/deel groot volgens meting 34 are 37 centiare en volgens
 recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie A nummer **0174E
 P0000** voor een zelfde oppervlakte

2/de grond volgens titel sectie A nummer 174 voor een grotere
 oppervlakte en volgens recent uittreksel uit de kadastrale
 legger sectie A nummer **0174F P0000** voor een oppervlakte van 61
 are 13 centiare

3/de grond volgens titel sectie A nummer 175A groot 78 are 74
 centiare en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger
 sectie A nummer **0175A P0000** voor een zelfde oppervlakte

4/ de grond volgens titel sectie A nummer 173A groot 97 are 98
 centiare en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger
 sectie A nummer **0173A P0000** voor een zelfde oppervlakte

5/ de grond volgens titel sectie A nummer 156 groot 66 are 20
 centiare en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger
 sectie A nummer 0156A P0000 voor een oppervlakte van 63 are 87
 centiare.

Totaal niet-geïndexeerd K.I.: 1.635,-

Oorsprong van eigendom

(...)

Deze **VERKOOPSVOORWAARDEN** bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden
Contactgegevens van de notariskantoren

Notaris kantoor Bart Hutsebaut met zetel te Lokeren, Durme-
 laan, 116 tel: 09/348.23.67 - email: bart.hutsebaut@belnot.be
 of catherine.debruyne.131300@belnot.be

Notaris kantoor Filip Van der Cruysse met zetel te Lokeren,
 Stationsplein, 11 tel: 09/348.11.81
 email: filip.vandercruysse@belnot.be

De beschrijving van de goederen 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.

Instelprijzen

De instelprijzen bedragen:

- KOOP EEN**: tweehonderdvijfentwintigduizend euro (225.000,00 €)
- KOOP TWEE**: vijfenveertigduizend euro (45.000,00 €)
- KOOP DRIE**: dertigduizend euro (30.000,00 €)
- KOOP VIJF**: vijftigduizend tweehonderdvijftig euro (50.250,00 €)
- KOOP VIJF**: vierennegentigduizend vijfhonderd euro (94.500,00 €)
- KOOP ZES**: zeshonderdduizend euro (600.000,00 €)

De premies waarvan sprake in artikel 15 van de algemene voorwaarden hierna, zullen in dit dossier niet voorzien worden.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (1.000,00 €). Dit betekent dat er met minstens duizend 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:

- *voor KOOP EEN: maandag 14 april 2025 om 9.00 uur**
- *voor KOOP TWEE: maandag 14 april 2025 om 10.00 uur**
- *voor KOOP DRIE: maandag 14 april 2025 om 11.00 uur**
- *voor KOOP VIER: maandag, 14 april 2025 om 12.00 uur**
- *voor KOOP VIJF: maandag 14 april 2025 om 14.00 uur**
- *voor KOOP ZES: maandag, 14 april 2025 om 15.00 uur**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is:

- *voor KOOP EEN: dinsdag, 22 april 2025 om 9.00 uur**
- *voor KOOP TWEE: dinsdag, 22 april 2025 om 10.00 uur**
- *voor KOOP DRIE: dinsdag, 22 april 2025 om 11.00 uur**
- *voor KOOP VIER: dinsdag, 22 april 2025 om 12.00 uur**
- *voor KOOP VIJF: dinsdag, 22 april 2025 om 14.00 uur**
- *voor KOOP ZES: dinsdag, 22 april 2025 om 15.00 uur**

, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoops-voorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van respectievelijke goederen, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris **op maandag 28 april 2025 om 16.00 uur (kopen ÉÉN, TWEE EN DRIE) en om 17.00 uur (kopen VIER, VIJF EN ZES)**

Bezoeken

De goederen zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden als volgt:

Kopen TWEE, VIER en VIJF: op eigen verantwoordelijkheid

KOOP EEN

Zondagen: 30 maart, 6 april, 13 april en 20 april, van 13.00 uur tot 14.00 uur

KOOP DRIE

Zondagen: 30 maart, 6 april, 13 april en 20 april, van 14.00 uur tot 15.00 uur

KOOP ZES

Zondagen: 30 maart, 6 april, 13 april en 20 april, van 15.30

uur tot 16.30 uur.

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

Publiciteit

Foto's zijn beschikbaar - publiciteit via:

-notarisblad Oost-Vlaanderen (tussen dagkranten Nieuwsblad, de Gentenaar, de Standaard)

-immoplatformen:

www.notaris.be/immo,

www.Zimmo.be,

www.biddit.be

www.immoweb.be,

-<http://notarishutsebaut.be/>

Eigendomsoverdracht

De respectievelijke kopers worden eigenaars van de verkochte goederen op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Genot - Gebruik

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

De koper van **koop TWEE** zal het **genot en vrij gebruik** van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald **behoudens** voor **een deel** van het goed, met name een verhard en omheind perceel grond, zijnde **lot 3** (zoals afgebeeld op voormeld metingsplan door de heer Kevin De Guchtenaere de dato 9 februari 2024), **dat verhuurd is** aan (...) voor de duur van 1 jaar ingaande op 1 september 2024 en mits een maandelijkse huurprijs van 500,00 euro.

De koper van **koop TWEE** zal een kopie **van het huurcontract** bekomen, alsook van de opgemaakte **plaatsbeschrijving** (zijnde een bijlage van het huurcontract) en wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de verhuurders.

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

De koper van **koop VIER** zal het **genot en vrij gebruik** van het

verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

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

De koper van **koop ZES** zal het **genot en vrij gebruik** 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.

Voor de goederen die verhuurd zijn, 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

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.

KOOP EEN

Uit de bevestiging tot informatieve vraag Vlaams voorkoop-recht

bekomen via het e-voorkooploket, dossiernummer 2224350 de dato 6 februari 2025 blijkt dat het goed belast is met een voorkoopprecht in het voordeel van de nv de Vlaamse Waterweg.

KOOP TWEE

Uit de bevestiging tot informatieve vraag Vlaams voorkoop-recht bekomen via het e-voorkooploket, dossiernummer 2226339 de dato 10 februari 2025 blijkt dat het goed belast is met een voorkoopprecht in het voordeel van de nv de Vlaamse Waterweg.

KOOP DRIE

Goederen onder 1/

Uit de bevestiging tot informatieve vraag Vlaams voorkoop-recht bekomen via het e-voorkooploket, dossiernummer 2226344 de dato 10 februari 2025 blijkt dat het goed belast is met een voorkoopprecht in het voordeel van de nv de Vlaamse Waterweg.

Goed onder 2/

Uit de bevestiging tot informatieve vraag Vlaams voorkoop-recht bekomen via het e-voorkooploket, dossiernummer 2226355 de dato 10 februari 2025 blijkt dat het goed belast is met een voorkoopprecht in het voordeel van de nv de Vlaamse Waterweg.

KOOP VIER

Uit de bevestiging tot informatieve vraag Vlaams voorkoop-recht bekomen via het e-voorkooploket, dossiernummer 2226350 de dato 10 februari 2025 blijkt dat het goed belast is met een voorkoopprecht in het voordeel van de nv de Vlaamse Waterweg.

KOOP VIJF

Uit de bevestiging tot informatieve vraag Vlaams voorkoop-recht bekomen via het e-voorkooploket, dossiernummer 2226361 de dato 10 februari 2025 blijkt dat het goed belast is met een voorkoopprecht in het voordeel van de nv de Vlaamse Waterweg.

KOOP ZES

Uit de bevestiging tot informatieve vraag Vlaams voorkoop-recht bekomen via het e-voorkooploket, dossiernummer 2226365 de dato 10 februari 2025 blijkt dat het goed belast is met een voorkoopprecht in het voordeel van de nv de Vlaamse Waterweg.

Staat van het goed - Gebreken

Alle goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze 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 de goederen en de opgave van de erfdiensbaarden 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.

Met betrekking tot **KOOP VIER** wordt meegedeeld dat het gekapte hout van de knotwilgen dat op koop vier gelegen is in de koop inbegrepen is en niet zal opgeruimd worden.

Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van alle goederen 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

Alle goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden

Alle goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn.

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens de verkochte goederen en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens wat volgt:

A. Voor **KOOP EEN** en **deel van KOOP DRIE** (met name het goed onder 2/)

In de schenkingsakte verleden voor notaris Hutsebaut op 11 januari 2006 staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"a. Met betrekking tot voorschreven goed onder A.

staat in de eigendomstitel van de schenkers (het uittreksel van de toewijs de dato zes januari negentienhonderd achtenzeventig) letterlijk:

"dat de verkoop geschiedt volgens de lasten, bedingen en voorwaarden:

a/ vervat in het **oorspronkelijk proces-verbaal** van verkoops-

voorwaarden opgemaakt door ons notaris Van de Perre **op elf februari negentienhonderd zesenzeventig**, letterlijk aangehaald als volgt:

1. kopen één - twee - drie en vier rechtstreeks aan de Rechtstraat palend zullen geen enkel ander in deze te koop gestelde eigendom met uit- of overweg mogen belasten.

2. Indien kopen één en twee niet aan een en dezelfde eigenaar worden toegewezen zal de koper van koop twee op zijn kosten binnen de zes maand na de toewijzing de twee deuropeningen binnenhuis in de scheidingsmuur van die twee eigendommen bestaande degelijk moeten dichtmetsen met bakstenen op dikte van de bestaande scheidingsmuur, dit volgens de regels der metselkunst.

De koper van koop één zal alsdan echter op zijn kosten moeten zorgen voor het bezetwerk langs de binnenkant van zijn koop. Indien koper van koop twee nalatig blijft zal de koper van koop één daartoe (tot dat dichtmetsen) zelf mogen overgaan, dit alsdan ook op kosten van de koper van koop twee; een een-voudige aanmaning bij aangetekend schrijven zal daartoe volstaan.

3. De kopers van kopen één en twee zullen ook binnen de zes maand na de toewijzing op gemene kosten op de scheidingslijn tussen die beide kopen, die afstand en plaats aangeduid zijnde tussen de letters A en B op het hieraangehecht plan en op de volle diepte te beginnen van de achtergevel van beide huizen, een degelijke scheidingsmuur van minstens twee meter hoogte dienen te plaatsen, minstens met betonplaten en betonpalen (beide degelijk gewapend).

- Indien een van die partijen nalatig is zal de andere daartoe mogen overgaan en alsdan van de nalatige partij de betaling van haar deel in de kosten mogen opvorderen. Een aanmaning bij eenvoudig aangetekend schrijven zal volstaan als bewijs van die nalatigheid. De nalatige partij zal in voorkomend geval aan de andere uitvoerende partij bovendien een schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan een/vierde van die kosten, dit bedongen zijnde als meerdere waarborg om tot het uitvoeren van die verplichting over te gaan.

4. Op de grond van koop één, niet aan de heer Wilfried Riebels/Audenaert verpacht, is door deze laatste een onder-grondse kabel en een citerne aangebracht.

Bij vonnis uitgesproken op verzoek van aanleggers in deze door de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde op dertien februari negentienhonderd drieënzeventig is beslist dat op dat ogenblik de door aanleggers in deze gevorderde wegruiming daarvan niet was toegestaan gezien het vooralsnog geen schade

berokkende aan de verzoekers en gezien de verwijdering ervan met een niet onaanzienlijk nadeel door de heer Riebbels, pachter van koop twee zou gepaard gaan;

Op dat alles te doen wegruimen zal de koper van koop één zich indien nog nodig op zijn verantwoordelijkheid tot de rechtbank moeten richten en diens beslissing naleven zonder de verkopers in deze daartoe ter zake te kunnen oproepen en zonder daarvoor van hen schadevergoeding of prijsvermindering te kunnen opvorderen.

5. Bij evengemeld vonnis de dato dertien februari negentienhonderd drieënzeventig is door dezelfde rechtbank ook beslist dat de pachters heer en mevrouw Wilfried Riebbels/Audenaert geen recht hebben om de hof van koop één als verbindingsweg te gebruiken tussen de door hen gepachte koop twee en koop drie. Zelfde vonnis beslist verder ook nog:

a/ dat de pachters heer en mevrouw Wilfried Riebbels/Audenaert tot de stal en de bijhorende loodsen (deel uitmakend van koop drie) aan de Rechtstraat toegang heeft over een drie meter vijftig centimeter brede strook grond gelegen onmiddellijk naast de loodsen en verder naast de noord- en oostgevel van de stal;

b/ en dat de toegang vanaf de straat tot hiervoor beschreven strook grond dient te geschieden aan de westkant nevens de loodsen.

6. Bij vonnis uitgesproken door de rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde op veertien oktober negentienhonderd zeventig, is beslist dat de heer en mevrouw Wilfried Riebbels/Audenaert, pachters van koop twee geen recht hebben om een pomp te hebben in de kelder van de villa, zeggen van koop één.

7. Indien koop drie aan de pachter daarvan wordt toegewezen en de pachter geen koper wordt van koop één zal onder andere datgene wat hiervoor onder nr. 5/a en b staat vermeld vervallen.

Alsdan zullen ook binnen de zes maand na de toewijzing alle deur-, venster-, kelder en alle andere openingen die zich in de stallen van koop drie langs de noord- en oostkant (van die stallen) bevinden op gemene kosten van de kopers van kopen één en drie dienen te worden dichtgemetst met een stenen muur van een volle steen dikte.

-Indien een van die partijen nalatig is zal de andere daartoe mogen overgaan en alsdan van de nalatige partij de betaling van haar deel in die kosten mogen opvorderen.

- Een aanmaning bij eenvoudig aangetekend schrijven zal volstaan als bewijs van die nalatigheid; de nalatige partij zal in voorkomend geval aan de andere uitvoerende partij bovendien een schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan een/vierde van

die kosten, dit bedongen zijnde als meerdere waarborg om tot de uitvoering van die verplichting over te gaan.

- Zelfde bepaling van het dichten der openingen zoals hiervoor onder 7. is vermeld zal ook toepasselijk zijn indien de pachter geen koper wordt van koop drie, doch alsdan zal de gestelde termijn tot het uitvoeren van die werken slechts beginnen te lopen vanaf het beëindigen van het huidige pachtcontract betrekhebbend op koop drie.

8. indien koop vijf wordt toegewezen aan een andere koper dan deze van kopen één - twee of drie zal deze laatste koop (zegge koop drie) in het voordeel van koop vijf, te allen tijde en onvergeld uit- en overweg van en naar de Rechtstraat moeten verlenen dit zo bij dag als bij nacht, met alle voertuigen en tot alle doeleinden dit langs een uitweg van vier meter berijbare breedte gelegen langs de uiterste westkant van die koop drie (zie op het aangehecht plan)

Indien dus koop vijf ook gekocht wordt door een koper van kopen één - twee of drie zal koop vijf over hun koop moeten uitwegen.

9. Alle nieuwgebouwde stallen en bijhorigheden door pachter de heer Wilfried Riebbels/Audenaert sinds het aangaan van zijn pachtcontract opgericht op koop twee, waarvan hij pachter is, horen hem toe volgen bepaling van zijn pachtcontract en zijn dus niet medeverkocht; Volgens gemeld contract afgesloten in mei negentienhonderd eenenzestig mogen die bij het eindigen van die pacht door de pachter wegenomen worden. Wat eventuele vergoeding betreft zal daarop de pachtwet van toepassing zijn; - Voor stallen of gebouwen door heer Riebbels/Audenaert of andere pachters op andere gepachte goederen opgericht zal de wet van toepassing zijn;

10. Er weze opgemerkt dat de veldstal door pachter heer Wilfried Riebbels/Audenaert deels op koop twee en deels op koop vier geplaatst, zonder enige vergunning van overheidswege opgericht is. Deze dient ingevolge vonnis der rechtbank van eerste aanleg te Dendermonde daterend van eenentwintig mei negentienhonderd vijfenzeventig afgebroken te worden binnen de termijn van een jaar, dus voor eenentwintig mei aanstaande; Die stal wordt niet medeverkocht; op verkopers blijft die verplichting om af te breken rusten...."

b/ vervat in het verslag opgemaakt door ons notaris Van de Perre op **vijftien januari negentienhonderd zevenenzeventig,**

c/ volgens de in de akte voor ons notaris Van De Perre verleden op **vier november negentienhonderd zevenenzeventig** aangepaste verkoopsvoorwaarden, letterlijk aangehaald als volgt:
"als gevolg van die overeenkomst

1) de eerste vijf kopen beschreven in de verkoopsvoorwaarden opgemaakt door ons notaris Van de Perre op elf februari negentienhonderd zesenzeventig worden herleid tot vier kopen;
 2) de verkoopsvoorwaarden vastgesteld in evengemelde akte van elf februari negentienhonderd zesenzeventig dezelfde blijven ter uitzondering van wat is vermeld onder "Bijzondere bepalingen betreffende erfdienstbaarheden enzomeer" vervat onder artikel vier van die verkoopsvoorwaarden;

Hiervan zal:

a) datgene wat vermeld staat onder nr. 1 thans alleenlijk moeten gezien en gelezen worden in het kader van de huidige vier kopen op welke vier kopen dat dan ook van toepassing zal zijn;

b) de bepaling onder artikel 2. voorzien nopens het dicht maken van de twee deuropeningen wegvallen en dienen te worden vervangen door het volgende "de koper van koop een zal binnen de zes maand na de toewijzing de twee deuropeningen zich in de uiterste westkantmuur (=scheidingsmuur tussen kopen een en twee) van de gelijkvloers woonplaats (living) bevindende op zijn kosten degelijk en volgens de regels der metselkunst moeten dichtmetsen op dikte van de huidige muur"

c) de ganse bepaling van het verplicht plaatsen van een scheidingsmuur onder nr. 3 vermeld zal afgeschaft worden;

d) de bepaling vervat onder nr. 4 blijven bestaan voor wat de eerste en tweede alinea betreft; de derde en laatste alinea daarvan wordt vervangen door "zowel de kabel als de citerne zullen mogen blijven tot einde negentienhonderd tachtig, zegge het eindigen van de pacht op de stallen thans bij de eerste koop behorende;

e) de bepaling vervat onder nr. 7 vervalt,

f) de bepaling vermeld onder nr. 8 vervalt eveneens,

g) de woorden vervat in de bepalingen van nr. 10 te weten "deels op koop twee en deels op koop vier geplaatst" dienen te worden vervangen door de woorden "deels op koop twee en deels op koop drie geplaatst".

Er weze opgemerkt dat de heer Riebbels beweert betrekkelijk deze stal (waarvan sprake onder nr. 10) ondertussen een bouwvergunning van de overheid te hebben bekomen;

In dit geval zal daarop dan ook de pachtwet van toepassing zijn. Ook zal onder voorbehoud van wat hoger betrekkelijk het woonhuis (de hofstede) is gezegd, de pachtwet voor wat het toekennen van vergoedingen aan de pachter betreft voor het aanbrengen van verbeteringen aan de gepachte goederen met of zonder toelating van toepassing zijn;..

Ook weze nog opgemerkt dat op de grond van koop II (meer bepaald

op lot 4/B deel uitmakend van koop II) een geboorde put is aangebracht voor drinkwater; Die moeten dienen zowel voor koop I als voor koop II; Onderhoud- herstel of vernieuwing valt lastens die twee kopen elk voor een gelijk deel, doch van zodra te Daknam openbare (stads)waterleiding is aangebracht zal dat recht voor koop I vervallen, dit van het moment af dat die watervoorziening kan in gebruik worden genomen."

De koper van **KOOP EEN** en de koper van **KOOP DRIE (goed onder 2/)** wordt met betrekking tot het hogerstaande gesubrogeerd in de rechten en plichten van de verkopers voor zover evenwel nog van toepassing.

B. Voor **KOPEN TWEE, DRIE (goed onder 2/) en VIER**

Vestiging erfdienstbaarheid.

Hier wordt verwezen naar het metingsplan van Kevin De Guchtenaere de dato 9 februari 2024, waarvan hoger sprake, waarop **een erfdienstbaarheid van overgang gevestigd en uitgetekend staat in stippellijn** met betrekking tot de toegang naar de achterliggende percelen grond vanop de Pontweg.

De kopers van **KOPEN TWEE, DRIE en VIER** verklaren kennis te hebben van deze erfdienstbaarheid van overgang gezien zij een kopie van het plan ontvangen hebben en worden met betrekking tot het hogerstaande gesubrogeerd in de rechten en plichten van de verkopers voor zover betrekking op de door hen aangekochte respectievelijke kopen.

C. Voor **KOOP VIER**

In de respectievelijke eigendomstitels van **koop VIER (goederen onder 3/ , 4/ en 5/)** staat letterlijk vermeld hetgeen volgt: In gemelde eigendomstitel verleden voor notaris Thuysbaert op 2 mei 1942 staat volgende erfdienstbaarheid vermeld welke alhier letterlijk wordt aangehaald:

"Er wordt ten titel van erfdienstbaarheid besproken:

- 1. langs de oostelijke grenslijn van de verkavelde percelen zal voor de uitbating der perceelen een uitweg gevestigd blijven die minstens drie meters beschikbare breedte zal hebben*
- 2. de afloop der waters blijft behouden zoals die op heden bestaat.*

Verder zullen geen erfdienstbaarheden hoegenaamd onder verscheidene loten bestaan."

De koper van **KOOP VIER** wordt met betrekking tot het hogerstaande gesubrogeerd in de rechten en plichten van de verkopers.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de respectievelijke 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 respectievelijke 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 respectievelijke 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

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

KOOP EEN

1. Ingeval van bijbouwen, herbouwen of het aanbrengen van veranderingswerken aan de bestaande gebouwen zal de koper van koop één zich moeten onderwerpen aan alle beschikkingen van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening welke opgelegd zijn of zouden opgelegd worden door de daartoe bevoegde overheid zonder de verkoper aansprakelijk te kunnen stellen voor enige weigering, verlies van grond, enzomeer.

Voor wat het ongebouwde gedeelte van het in deze te koop aangeboden goed betreft verklaart de verkoper geen verzekering te kunnen geven om daarop te bouwen of enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, terwijl ik, notaris, de aandacht van de koper van koop één vestig op het feit dat op voormeld goed geen dergelijke constructie mag worden opgericht zolang de vergunning niet is verkregen.

2. Overeenkomstig artikel 5.2.2. van de Codex Ruimtelijke Ordening, werd het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Lokeren, per schrijven de dato 20 februari 2025 laatst op de hoogte gebracht van de verdeling van het goed.

De stad Lokeren bevestigde bij schrijven van 24 februari 2025 geen opmerkingen te hebben op deze splitsing.

3. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het door de verkoper voorgelegde stedenbouwkundige uittreksel van de gemeente Lokeren de dato 7 februari 2025 (van het groter perceelnummer 0093X P0000 waarvan KOOP EEN een deel is):

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens:

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een varkensstal

Referentie: 46014_1970_88

Gemeentelijk dossiernummer: 1970/3207/D

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 29/04/1970

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een sleufsilos

Referentie: 46014_1983_111

Gemeentelijk dossiernummer: 1983/311

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 13/10/1983

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Afbraak van een stal

Referentie: 46014_2004_458

Gemeentelijk dossiernummer: 2004/521

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 13/12/2004

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan deels woongebied met landelijk karakter en deels valleigebied (of 'agrarisches gebied met landschappelijke waarde') is en dat het goed gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevreemde woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047

Beschrijving: SINAAI

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 01/01/1900

3°dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4°dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7°dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

4.De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreiding met betrekking tot het verkochte goed en voor alle constructies door hem of haar opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben gekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht;

-geen werken, handelingen en wijzigingen te hebben uitgevoerd, verricht of tot stand gebracht die in strijd zijn met de bestemming en de voorschriften van de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, ook al waren deze werken, handelingen en wijzigingen niet vergunningsplichtig.

5.De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

6. Vlaamse Codex Wonen

Verder bevestigt de verzoeker dat het goed niet opgenomen is in het leegstandregister conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen noch in de inventaris ongeschikte of onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 1.3,§1 van de Vlaamse Codex Wonen.

7. De verzoeker verklaart ook geen kennis te hebben dat het goed onder toepassing valt van artikel 37 paragraaf 1, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

8. Onroerend erfgoed

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld de dato 6 februari 2025 blijkt dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris landschappelijk erfgoed of de inventaris bouwkundig erfgoed.

De notaris bevestigt dat uit voormelde opzoeking eveneens blijkt dat het te koop gestelde goed geen beschermd goed is overeenkomstig artikel 6.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet (namelijk geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site).

9. Milieu

-Uit voormeld schrijven van de gemeente Lokeren blijkt dat er voor het goed volgende milieuvergunningen werden uitgereikt:

-Milieuvergunning

Beschrijving: uitbaten grondwaterwinning cat. A met een max. debiet van 1.300 m3/jaar

Dossiernummer: 199934

Referentienummer: 1999/A/2/3472

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 03/06/1999

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 53.8.2°

Omschrijving: van 500 m3/jaar tot 30.000 m3/jaar

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

-Milieuvergunning

Beschrijving: Een gemengd landbouwbedrijf met 100 zeugen, 120

mestvarkens en 60 runderen.

Dossiernummer: 1977215

Referentienummer: 1977/A/2/2449

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 21/04/1977

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 9.5.b)1°

Omschrijving: inrichtingen waarbij de som $((A/500) + (B/10) + (C/10) + (D/10)) > 1$ en de som $((A/20.000) + (B/1.000) + (C/500) + (D/200)) \leq 1$

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

-Uit het stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat het goed gelegen is in Zoneringsplan met referentie 492-163-1 en met bestemming collectief geoptimaliseerd buitengebied

10. Integraal waterbeleid - Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan op 6 februari 2025, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen. (een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden in de zin van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen).

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 in de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, deelt ondergetekende notaris mee, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, hetgeen volgt met betrekking tot het goed:

° perceelscore of P-score: A-geen overstroming gemodelleerd

° gebouwenscore of G-score: A-geen overstroming gemodelleerd

- ligt niet in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied zoals vastgesteld door de vlaamse regering, noch in een signaal gebied.

11. Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 6 februari 2025 blijkt dat het tekoop gestelde 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.

12. Bodemtoestand

1. Volgens de gegevens waarover wij kunnen beschikken, is of was er op het eigendom geen inrichting gevestigd, die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemsanerings - en bodembeschermingsdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest de dato 11 februari 2025 dat door de OVAM werd afgeleverd voorafgaandelijk aan de toewijs luidt als volgt:

"...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 nog 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 risico-grond 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 gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkoper verklaart, met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopende partijen of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

13. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er voor voorschreven goed geen postinterventiedossier werd opgesteld in het kader van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinter-ventiedossier diende te worden opgesteld te worden.

14. Electricische installaties

De koper wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren in de zin van afdeling 8.4.2. van dit Reglement, wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren.

Hij wordt tevens gewezen op 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 keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

15. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Christiaan Heireman (ep 02583) met certificaatnummer 20200303-0002255291-RES-1 de dato 3 maart 2020 en energielabel F met score 923 kwh/m² per jaar.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hij de koper voor de definitieve toewijs op de hoogte zal brengen van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat zal bij de toewijs overhandigd worden door de verkoper aan de koper.

16. Stookolietank

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

17. Asbestinventaris

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code 20250304-000071.000 de dato 4 maart 2025 opgemaakt door Nathan Van Marcke (DES-AD42R).

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat de koper vóór de toewijs, op de hoogte wordt gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

4 asbestmaterialen

1 beperking

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

3 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren

Een geldige exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt door de verkoper aan de koper overhandigd bij de toewijs.

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

18. Renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper van KOOP EEN wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

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

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

KOOP TWEE

1. De verzoeker verklaart dat aan haar voor voorschreven eigendom geen bouwvergunning werd uitgereikt noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen en dat het ook niet deel uitmaakt ener goedgekeurde verkaveling zodat geen verzekering kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. Partijen verklaren dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op het feit dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op voorschreven onroerend goed zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

2. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het door de verkoper

voorgelegde stedenbouwkundige uittreksel van de gemeente Lokeren de dato 7 februari 2025:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens:

-Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een varkensstal

Referentie: 46014_1970_88

Gemeentelijk dossiernummer: 1970/3207/D

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 29/04/1970

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan deels woongebied met landelijk karakter en deels valleigebied (of 'agrarisches gebied met landschappelijke waarde') is en dat het goed gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevreemde woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047

Beschrijving: SINAAI

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 01/01/1900

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

3. De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed en voor alle constructies door hem of haar opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben gekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht;

- geen werken, handelingen en wijzigingen te hebben uitgevoerd, verricht of tot stand gebracht die in strijd zijn met de bestemming en de voorschriften van de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, ook al waren deze werken, handelingen en wijzigingen niet vergunningsplichtig.

4. De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

5. De verzoeker verklaart ook geen kennis te hebben dat het goed onder toepassing valt van artikel 37 paragraaf 1, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

6. Onroerend erfgoed

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld de dato 6 februari 2025 blijkt dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris landschappelijk erfgoed of de inventaris bouwkundig erfgoed.

De notaris bevestigt dat uit voormelde opzoeking eveneens blijkt dat het te koop gestelde goed geen beschermd goed is overeenkomstig artikel 6.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet (namelijk geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site).

7. Milieu

- Uit het stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat het goed gelegen is in Zoneringsplan met referentie 492-163-1 en met bestemming collectief geoptimaliseerd buitengebied.

8. Integraal waterbeleid - Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan op 6 februari 2025, verklaart de

notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen. (een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden in de zin van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen).

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 in de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, deelt ondergetekend notaris mee, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, hetgeen volgt met betrekking tot het goed:

° perceelscore of P-score: B-kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

° gebouwenscore of G-score: onbekend

- ligt niet in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied zoals vastgesteld door de vlaamse regering, noch in een signaal gebied.

9. Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 6 februari 2025 blijkt dat het tekoop gestelde 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.

10. Bodemtoestand

1. Volgens de gegevens waarover wij kunnen beschikken, is of was er op het eigendom geen inrichting gevestigd, die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemsanerings - en bodembeschermingsdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest de dato 11 februari 2025 dat door de OVAM werd afgeleverd voorafgaandelijk aan de toewijs luidt als volgt:

"...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 nog 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 risico-grond 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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkoper verklaart, met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopende partijen of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

KOOP DRIE

1. Ingeval van bijbouwen, herbouwen of het aanbrengen van veranderingswerken aan de bestaande gebouwen zal de koper VAN KOOP DRIE zich moeten onderwerpen aan alle beschikkingen van Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening welke opgelegd zijn of zouden opgelegd worden door de daartoe bevoegde overheid zonder de verkoper aansprakelijk te kunnen stellen voor enige weigering, verlies van grond, enzomeer.

Voor wat het ongebouwde gedeelte van het in deze te koop aangeboden goed betreft verklaart de verkoper geen verzekering te kunnen geven om daarop te bouwen of enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, terwijl ik, notaris, de aandacht van de koper vestig op het feit dat op voormeld goed geen dergelijke constructie mag worden opgericht zolang de vergunning niet is verkregen.

2. Overeenkomstig artikel 5.2.2. van de Codex Ruimtelijke Ordening, werd het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Lokeren, per schrijven de dato 20 februari 2025 laatst op de hoogte gebracht van de verdeling van het goed onder 2/.

De stad Lokeren bevestigde bij schrijven van 24 februari 2025 geen opmerkingen te hebben op deze splitsing.

3. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de door de verkoper voorgelegde stedenbouwkundige uittreksels van de gemeente Lokeren de dato 7 februari 2025 (voor het goed onder 2/ wordt verwezen naar het groter perceelnummer 93/X) en de dato 10

februari 2025 (voor het goed onder 1/):

- Goed onder 1/: perceel nummer 0089P P0000

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens:

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een varkensstal

Referentie: 46014_1986_11

Gemeentelijk dossiernummer: 1987/169

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 21/05/1987

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Uitbreiden van bedrijfsgebouwen voor landbouw

Referentie: 46014_1982_11

Gemeentelijk dossiernummer: 1983/209

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 25/07/1983

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Uitbreiden van een bedrijfsgebouw

Referentie: 46014_1984_33

Gemeentelijk dossiernummer: 1985/162

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 03/06/1985

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Regularisatie: uitbreiden van bedrijfsgebouwen

Referentie: 46014_1981_8

Gemeentelijk dossiernummer: 1982/156

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 24/05/1982

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan deels woongebied met landelijk karakter en deels valleigebied (of 'agrarisches gebied met landschappelijke waarde') is en dat het goed gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevreemde woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047

Beschrijving: SINAAI

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 01/01/1900

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

- Goed onder 1/: perceel nummer 0093W P0000

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens:

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een varkensstal

Referentie: 46014_1970_88

Gemeentelijk dossiernummer: 1970/3207/D

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 29/04/1970

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een sleuvsilo

Referentie: 46014_1983_111

Gemeentelijk dossiernummer: 1983/311

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 13/10/1983

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Uitbreiden van bedrijfsgebouwen voor landbouw

Referentie: 46014_1982_11

Gemeentelijk dossiernummer: 1983/209

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 25/07/1983

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Uitbreiden van een bedrijfsgebouw

Referentie: 46014_1984_33

Gemeentelijk dossiernummer: 1985/162

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 03/06/1985

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Regularisatie: uitbreiden van bedrijfsgebouwen

Referentie: 46014_1981_8

Gemeentelijk dossiernummer: 1982/156

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 24/05/1982

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Afbraak van een stal

Referentie: 46014_2004_458

Gemeentelijk dossiernummer: 2004/521

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 13/12/2004

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan deels woongebied met landelijk karakter en deels valleigebied (of 'agrarisches gebied met landschappelijke waarde') is en dat het goed gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevreemde woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047

Beschrijving: SINAAI

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 01/01/1900

3°dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4°dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7°dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

- Goed onder 2/: perceel nummer 0093X P0000 (deel)

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens:

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een varkensstal

Referentie: 46014_1970_88

Gemeentelijk dossiernummer: 1970/3207/D

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 29/04/1970

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een sleufsilos

Referentie: 46014_1983_111

Gemeentelijk dossiernummer: 1983/311

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 13/10/1983

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Afbraak van een stal

Referentie: 46014_2004_458

Gemeentelijk dossiernummer: 2004/521

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 13/12/2004

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan deels woongebied met landelijk karakter en deels valleigebied (of 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde') is en dat het goed gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevreemde woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047

Beschrijving: SINAAI

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 01/01/1900

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig

openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

4. De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed en voor alle constructies door hem of haar opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben gekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht;

- geen werken, handelingen en wijzigingen te hebben uitgevoerd, verricht of tot stand gebracht die in strijd zijn met de bestemming en de voorschriften van de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, ook al waren deze werken, handelingen en wijzigingen niet vergunningsplichtig.

5. De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

6. Vlaamse Codex Wonen

Verder bevestigt de verzoeker dat het goed niet opgenomen is in het leegstandregister conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen noch in de inventaris ongeschikte of onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

7. De verzoeker verklaart ook geen kennis te hebben dat het goed onder toepassing valt van artikel 37 paragraaf 1, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

8. Onroerend erfgoed

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld de dato 6 februari 2025 blijkt dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris landschappelijk erfgoed of de inventaris bouwkundig erfgoed.

De notaris bevestigt dat uit voormelde opzoeking eveneens blijkt dat het te koop gestelde goed geen beschermd goed is overeenkomstig artikel 6.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet (namelijk geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermd archeologische site).

9. Milieu

-Uit voormeld schrijven van de gemeente Lokeren blijkt dat volgende milieuvergunningzn werd uitgereikt:

- goed onder 1/ : perceel nummer 0089P P0000

* Milieuvergunning

Beschrijving: Het uitbreiden van een varkensstal tot 700 mestvarkens.

Dossiernummer: 198714

Referentienummer: 1987/A/2/1593

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 17/12/1987

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Beroepsprocedures:

Beroepsinstantie: Deputatie

Datum: 10/11/1988

Beslissing: Vergund

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 9.4.1.b)1°

Omschrijving: met plaatsen voor meer dan 10 tot en met 1.000 varkens ouder dan 10 weken

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

* Milieuvergunning

Beschrijving: uitbaten grondwaterwinning cat. A met een max. debiet van 1,5 m3/dag en 550 m3/jaar

Dossiernummer: 199852

Referentienummer: 1998/A/2/3471

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 07/05/1998

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 53.8.2°

Omschrijving: van 500 m3/jaar tot 30.000 m3/jaar

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

- goed onder 1/: perceel nummer 0093W P0000

- Milieuvergunning

Beschrijving: Het uitbreiden van een varkensstal tot 700

mestvarkens.

Dossiernummer: 198714

Referentienummer: 1987/A/2/1593

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 17/12/1987

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Beroepsprocedures:

Beroepsinstantie: Deputatie

Datum: 10/11/1988

Beslissing: Vergund

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 9.4.1.b)1°

Omschrijving: met plaatsen voor meer dan 10 tot en met 1.000 varkens ouder dan 10 weken

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

- Milieuvergunning

Beschrijving: uitbaten grondwaterwinning cat. A met een max. debiet van 1.300 m³/jaar

Dossiernummer: 199934

Referentienummer: 1999/A/2/3472

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 03/06/1999

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 53.8.2°

Omschrijving: van 500 m³/jaar tot 30.000 m³/jaar

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

- Milieuvergunning

Beschrijving: Een gemengd landbouwbedrijf met 100 zeugen, 120 mestvarkens en 60 runderen.

Dossiernummer: 1977215

Referentienummer: 1977/A/2/2449

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 21/04/1977

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en

schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 9.5.b)1°

Omschrijving: inrichtingen waarbij de som $((A/500) + (B/10) + (C/10) + (D/10)) > 1$ en de som $((A/20.000) + (B/1.000) + (C/500) + (D/200)) \leq 1$

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

- goed onder 2/: perceel nummer 0093X P0000 (deel)

-Milieuvergunning

Beschrijving: uitbaten grondwaterwinning cat. A met een max. debiet van 1.300 m³/jaar

Dossiernummer: 199934

Referentienummer: 1999/A/2/3472

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 03/06/1999

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 53.8.2°

Omschrijving: van 500 m³/jaar tot 30.000 m³/jaar

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

-Milieuvergunning

Beschrijving: Een gemengd landbouwbedrijf met 100 zeugen, 120 mestvarkens en 60 runderen.

Dossiernummer: 1977215

Referentienummer: 1977/A/2/2449

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 21/04/1977

Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Vergunning procedure: ARAB

Activiteiten:

Rubriek: 9.5.b)1°

Omschrijving: inrichtingen waarbij de som $((A/500) + (B/10) + (C/10) + (D/10)) > 1$ en de som $((A/20.000) + (B/1.000) + (C/500) + (D/200)) \leq 1$

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

-Uit de stedenbouwkundige uittreksels blijkt dat de goederen gelegen zijn in Zoneringsplan met referentie 492-163-1 en met bestemming collectief geoptimaliseerd buitengebied

10. Integraal waterbeleid - Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan op 11 februari 2025, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen. (een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden in de zin van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen).

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 in de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, deelt ondergetekend notaris mee, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, hetgeen volgt met betrekking tot het goed:

- ° perceelscore of P-score: A-geen overstroming gemodelleerd
- ° gebouwscore of G-score: A-geen overstroming gemodelleerd
- ligt niet in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied zoals vastgesteld door de vlaamse regering, noch in een signaal gebied.

11. Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 11 februari 2025 blijkt dat het tekoop gestelde 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.

12. Bodemtoestand

1. Volgens de gegevens waarover wij kunnen beschikken, is of was er op het eigendom geen inrichting gevestigd, die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemsanerings - en bodembeschermingsdecreet.

2. De inhoud van de bodemattesten de dato 11 februari 2025 die door de OVAM werden afgeleverd voorafgaandelijk aan de toewijs luidt als volgt:

"...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 nog 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 risico-grond 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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkoper verklaart, met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopende partijen of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

13. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er in het verkochte goed 2 oude stookolietanken aanwezig zijn, respectievelijk met een inhoud van 3175 liter en met een inhoud van 5089 liter. Uit de attesten opgemaakt op 18 februari 2025 door bv Eric Puts te 9160 Lokeren, Pontweg, 33, is gebleken dat beide tanken afgekeurd zijn en niet meer mogen gebruikt worden.

De koper zal vóór de toewijs beide attesten ontvangen.

14. Asbestinventaris

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code 20250304-000075.000 de dato 4 maart 2025 opgemaakt door Nathan Van Marcke (DES-AD42R).

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat de koper vóór de toewijs, op de hoogte wordt gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

8 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 asbestmateriaal dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

4 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

3 asbestmaterialen zorgvuldig beheren

Een geldige exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt door de verkoper aan de koper overhandigd bij de toewijs.

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

15. Renovatieplicht

Het goed is een niet-residentieel gebouw.

De kopende partij 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

4. 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

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.

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

De kopende partij is gewezen 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 kopende partij wordt er op gewezen dat een andere (4strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt

KOOP VIER

1. De verzoeker verklaart dat aan haar voor voorschreven eigendom geen bouwvergunning werd uitgereikt noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen en dat het ook niet deel uitmaakt ener goedgekeurde verkaveling zodat geen verzekering kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. Partijen verklaren dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op het feit dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op voorschreven onroerend goed zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

2. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de door de verkoper voorgelegde stedenbouwkundige uittreksels van de gemeente Lokeren de dato 7 februari 2025 voor alle perceelnummers behoudens voor perceelnummer 0086B P0000: de dato 10 februari 2025:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens:

*** goed onder 1/: perceel nummer 0086B P0000:**

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een pompgemaal

Referentie: 46014_1982_182

Gemeentelijk dossiernummer: 1982/193

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 16/06/1982

Vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan:

- goederen onder 1/, 2/, 4/ en 5/: pecelen nummers 0086B P0000, 0085L P0000, 0085F P0000 en 0085K P0000:

* valleigebied (of 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde') is en

- goed onder 3/: perceel nummer 0085E P0000

* deels woongebieden met landelijk karakter en deels valleigebieden (of 'agrarische gebieden met landschappelijke waarde')

dat het goed (in zijn geheel) gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevreemde woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevreemde woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047

Beschrijving: SINAAI

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 01/01/1900

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex

RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

3. De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed en voor alle constructies door hem of haar opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben gekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht;

- geen werken, handelingen en wijzigingen te hebben uitgevoerd, verricht of tot stand gebracht die in strijd zijn met de bestemming en de voorschriften van de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, ook al waren deze werken, handelingen en wijzigingen niet vergunningsplichtig.

4. De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

5. De verzoeker verklaart ook geen kennis te hebben dat het goed onder toepassing valt van artikel 37 paragraaf 1, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

6. Onroerend erfgoed

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld de dato 11 februari 2025 blijkt dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris landschappelijk erfgoed of de inventaris bouwkundig erfgoed.

De notaris bevestigt dat uit voormelde opzoeking eveneens blijkt dat het te koop gestelde goed geen beschermd goed is overeenkomstig artikel 6.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet (namelijk geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site).

7. Milieu

Uit de stedenbouwkundige uittreksels blijkt dat voor het goed geen milieuvergunningen werd uitgereikt

8. Integraal waterbeleid - Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan op 11 februari 2025, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen. (een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden in de zin van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen).

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 in de Codex integraal

waterbeleid van 15 juni 2018, deelt ondergetekend notaris mee, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, hetgeen volgt met betrekking tot het goed:

° perceelscore of P-score: B-kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

° gebouwscore of G-score: onbekend

- ligt niet in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied zoals vastgesteld door de vlaamse regering, noch in een signaal gebied.

9. Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 11 februari 2025 blijkt dat het tekoop gestelde 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.

10. Bodemtoestand

1. Volgens de gegevens waarover wij kunnen beschikken, is of was er op het eigendom geen inrichting gevestigd, die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemsanerings - en bodembeschermingsdecreet.

2. De inhoud van de bodemattesten de dato 11 februari 2025 die door de OVAM werden afgeleverd voorafgaandelijk aan de toewijs luidt als volgt:

"...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 nog 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 risicoground 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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkoper verklaart, met betrekking tot het goed verder

zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopende partijen of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbeperingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

KOOP VIJF

1. De verzoeker verklaart dat aan haar voor voorschreven eigendom geen bouwvergunning werd uitgereikt noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen en dat het ook niet deel uitmaakt ener goedgekeurde verkaveling zodat geen verzekering kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. Partijen verklaren dat ondergetekende notaris hen gewezen heeft op het feit dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op voorschreven onroerend goed zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

2. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het door de verkoper voorgelegde stedenbouwkundige uittreksel van de gemeente Lokeren de dato 10 februari 2025:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens:

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een pompgemaal

Referentie: 46014_1982_182

Gemeentelijk dossiernummer: 1982/193

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 16/06/1982

Vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan deels agrarisch gebied en deels landschappelijk waardevol agrarisch gebied is en dat het goed gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevreemde woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevreemde woningen in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047

Beschrijving: SINAAI

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 01/01/1900

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

3. De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed en voor alle constructies door hem of haar opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben gekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht;

- geen werken, handelingen en wijzigingen te hebben uitgevoerd, verricht of tot stand gebracht die in strijd zijn met de bestemming en de voorschriften van de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, ook al waren deze werken, handelingen en wijzigingen niet vergunningsplichtig.

4. De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp

uitmaakt van een geplande onteigening.

5. De verzoeker verklaart ook geen kennis te hebben dat het goed onder toepassing valt van artikel 37 paragraaf 1, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

6. Onroerend erfgoed

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld de dato 11 februari 2025 blijkt dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris landschappelijk erfgoed of de inventaris bouwkundig erfgoed.

De notaris bevestigt dat uit voormelde opzoeking eveneens blijkt dat het te koop gestelde goed geen beschermd goed is overeenkomstig artikel 6.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet (namelijk geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site).

7. Milieu

Uit het stedenbouwkundig uittekstel blijkt dat er voor het goed geen milieuvergunning werd uitgereikt.

8. Integraal waterbeleid - Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan op 11 februari 2025, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen. (een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden in de zin van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen).

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 in de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, deelt ondergetekend notaris mee, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, hetgeen volgt met betrekking tot voorschreven goed:

° perceelscore of P-score: D - middelgrote kans op overstromingen

° gebouwscore of G-score: onbekend

- het goed ligt niet in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied zoals vastgesteld door de vlaamse regering, noch in een signaal gebied.

9. Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 11 februari 2025 blijkt dat het tekoop gestelde 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 erfdiens-
baarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die
aangesloten zijn aan voormelde database.

10. Bodemtoestand

1. Volgens de gegevens waarover wij kunnen beschikken, is of
was er op het eigendom geen inrichting gevestigd, die opgenomen
is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemsanerings - en
bodembeschermingsdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest de dato 11 februari 2025 dat
door de OVAM werd afgeleverd voorafgaandelijk aan de toewijs
luit als volgt:

"...2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregis-
ter.*

2.0 EXTRA INFORMATIE:

*Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de
stand van het onderzoek en de bijhorende nog 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 risico-
grond 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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

3. De verkoper verklaart, met betrekking tot het goed verder
zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade
kan berokkenen aan de kopende partijen of aan derden, of die
aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of
risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbeperkingen of tot
andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de
gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende
notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met
de overdracht van gronden werden toegepast.

KOOP ZES

1. Ingeval van bijbouwen, herbouwen of het aanbrengen van
veranderingswerken aan de bestaande gebouwen zal de koper VAN
KOOP ZES zich moeten onderwerpen aan alle beschikkingen van

Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening welke opgelegd zijn of zouden opgelegd worden door de daartoe bevoegde overheid zonder de verkoper aansprakelijk te kunnen stellen voor enige weigering, verlies van grond, enzomeer.

Voor wat het ongebouwde gedeelte van het in deze te koop aangeboden goed betreft verklaart de verkoper geen verzekering te kunnen geven om daarop te bouwen of enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, terwijl ik, notaris, de aandacht van de koper vestig op het feit dat op voormeld goed geen dergelijke constructie mag worden opgericht zolang de vergunning niet is verkregen.

2. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de door de verkoper voorgelegde stedenbouwkundige uittreksels van de gemeente Lokeren de dato 12 februari 2025 behoudens voor het nummer 0156A P0000: de dato 7 februari 2025.

-goed onder 1/: perceel nummer 0174E P0000

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens:

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Uitbreiden van een runderstal en woning

Referentie: 46014_1990_435

Gemeentelijk dossiernummer: 1990/073

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 12/07/1990

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beroepsprocedures:

Beroepsinstantie: Deputatie

Beslissing: Vergund

Datum: 18/10/1990

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van voederputten

Referentie: 46014_1982_160

Gemeentelijk dossiernummer: 1982/259

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 19/08/1982

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een mestvarkensstal

Referentie: 46014_1977_125

Gemeentelijk dossiernummer: 1977/357

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 20/10/1977

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een mestvarkensstal, rundveestal en loods

Referentie: 46014_1978_256

Gemeentelijk dossiernummer: 1978/218

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 26/06/1978

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beroepsprocedures:

Beroepsinstantie: Deputatie

Beslissing: Vergund

Datum: 08/09/1978

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Regularisatie: aanleggen van een paardenpiste met lichtmasten

Referentie: 46014_2014_111

Gemeentelijk dossiernummer: 2014/053

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 30/06/2014

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beroepsprocedures:

Beroepsinstantie: Deputatie

Beslissing: Vergund

Datum: 06/11/2014

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan landschappelijk waardevol agrarisch gebied is en dat het goed gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevrije woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevrije woningen in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Gemeentelijk Rooilijnplan

Beschrijving: Hazestraat
Referentie: ROO_46014_243_00122_00001
Getroffen door rooilijn: Niet getroffen
Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 03/03/2020
- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047
Beschrijving: SINAAI
Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 01/01/1900

3°dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4°dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7°dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Volgende stedenbouwkundige overtredingen zijn gemeld op het stedenbouwkundig uittreksel:

- Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 46014_2013_573
Gemeentelijk dossiernummer: 2013-12-16
Omschrijving: Aanleggen van een paardenpiste met lichtmasten
Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet
Misdrijven:

Processen verbaal:
Nummer: DE.66B.RW.208900/2013
- Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 46014_2018_15
Gemeentelijk dossiernummer: 2018-10-18
Omschrijving: Splitsen van woning in meergezinswoning
Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet
Misdrijven:

Processen verbaal:

Datum: 18/10/2018

Nummer: 2018-10-18

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

-goed onder 2/:perceel nummer 0174F P0000

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens:

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Uitbreiden van een runderstal en woning

Referentie: 46014_1990_435

Gemeentelijk dossiernummer: 1990/073

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 12/07/1990

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beroepsprocedures:

Beroepsinstantie: Deputatie

Beslissing: Vergund

Datum: 18/10/1990

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van voederputten

Referentie: 46014_1982_160

Gemeentelijk dossiernummer: 1982/259

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 19/08/1982

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Bouwen van een mestvarkensstal

Referentie: 46014_1977_125

Gemeentelijk dossiernummer: 1977/357

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 20/10/1977

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

- Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Regularisatie: aanleggen van een paardenpiste met lichtmasten

Referentie: 46014_2014_111

Gemeentelijk dossiernummer: 2014/053

Beslissing eerste aanleg: Geweigerd

Datum beslissing: 30/06/2014

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Beroepsprocedures:

Beroepsinstantie: Deputatie

Beslissing: Vergund

Datum: 06/11/2014

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat het goed gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevreemde woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevreemde woningen in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Gemeentelijk Rooilijnplan

Beschrijving: Hazestraat

Referentie: ROO_46014_243_00122_00001

Getroffen door rooilijn: Niet getroffen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 03/03/2020

- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047

Beschrijving: SINAAI

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 01/01/1900

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Volgende **stedenbouwkundige overtredingen** zijn gemeld op het stedenbouwkundig uittreksel:

- Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 46014_2013_573

Gemeentelijk dossiernummer: 2013-12-16

Omschrijving: Aanleggen van een paardenpiste met lichtmasten

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Processen verbaal:

Nummer: DE.66B.RW.208900/2013

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

-goed onder 3/: perceel nummer 0175A P0000

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat het goed gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevreemde woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevreemde woningen in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Gemeentelijk Rooilijnplan

Beschrijving: Hazestraat

Referentie: ROO_46014_243_00122_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 03/03/2020

- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047

Beschrijving: SINAAI

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 01/01/1900

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

-goed onder 4/: perceel nummer 0173A P0000

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat het goed gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevreemde woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevreemde woningen in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Gemeentelijk Rooilijnplan

Beschrijving: Hazestraat

Referentie: ROO_46014_243_00122_00001

Getroffen door rooilijn: Niet getroffen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 03/03/2020

- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047

Beschrijving: SINAAI

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 01/01/1900

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

-goed onder 5/: perceel nummer 0156A P0000

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed overeenkomstig het plannenregister, met name volgens het gewestplan landschappelijk waardevol agrarisch gebied en dat het goed gelegen is in:

- Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_46014_214_00019_00001

Beschrijving: RUP zonevreemde woningen

Bestemmingen: overdruk : zonevreemde woningen in ruimtelijk niet-kwetsbare gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 17/01/2013

- Gemeentelijk Rooilijnplan

Beschrijving: Hazestraat

Referentie: ROO_46014_243_00122_00001

Getroffen door rooilijn: Niet getroffen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 03/03/2020

- Ruil- of Herverkavelingsplan

Referentie: RVK20047

Beschrijving: SINAAI

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 01/01/1900

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verzoeker, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI (Handhavingsmaatregelen), hoofdstuk III en IV VCRO, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° dat voor het eigendom geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

6° dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

7° dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

3. De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het verkochte goed en voor alle constructies door hem of haar opgericht, een stedenbouwkundige vergunning te hebben gekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht

-geen werken, handelingen en wijzigingen te hebben uitgevoerd, verricht of tot stand gebracht die in strijd zijn met de bestemming en de voorschriften van de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen, ook al waren deze werken, handelingen en wijzigingen niet vergunningsplichtig, behoudens wat op de stedenbouwkundige uittreksels vermeld staat

4. De verkoper verklaart dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

5. Vlaamse Codex Wonen

Verder bevestigt de verzoeker dat het goed niet opgenomen is in het leegstandregister conform artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen noch in de inventaris ongeschikte of onbewoonbare woningen, vermeld in artikel 1.3,§1 van de Vlaamse Codex Wonen.

6. De verzoeker verklaart ook geen kennis te hebben dat het goed onder toepassing valt van artikel 37 paragraaf 1, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997, betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

7. Onroerend erfgoed

Ondergetekende notaris bevestigt dat uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld de dato 11 februari 2025 blijkt dat het goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris landschappelijk erfgoed of de inventaris bouwkundig erfgoed.

De notaris bevestigt dat uit voormelde opzoeking eveneens blijkt dat het te koop gestelde goed geen beschermd goed is overeenkomstig artikel 6.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet (namelijk geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site).

8. Milieu

Uit de stedenbouwkundige uittreksels blijkt dat de percelen gelegen zijn in Zoneringsplan met referentie 492-104 en met individueel te optimaliseren buitengebied IBA aanwezig (behoudens het perceel nummer 0156A P0000).

9. Integraal waterbeleid - Waterparagraaf

Blijkens opzoeking gedaan op 12 februari 2025, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen. (een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd of blootgesteld kan worden in de zin van artikel 129 van de wet van 4 april 2014 betreffende de Verzekeringen).

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 in de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, deelt ondergetekende notaris mee, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, hetgeen volgt met betrekking tot voorschreven goed:

- goed onder 1/: perceel nummer 0174E P0000

° perceelscore of P-score: A-geen overstroming gemodelleerd

° gebouwscore of G-score: A-geen overstroming gemodelleerd

- **goed onder 2/: (perceel nummer 0174F P0000**
 - ° perceelscore of P-score: C- kleine kans op overstromingen
 - ° gebouwenscore of G-score: onbekend
 - **goed onder 3/: perceel nummer 0173A P0000**
 - ° perceelscore of P-score: B- kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
 - ° gebouwenscore of G-score: onbekend
 - **goed onder 4/: perceel nummer 0175A P0000**
 - ° perceelscore of P-score: C- kleine kans op overstromingen
 - ° gebouwenscore of G-score: onbekend
 - **goed onder 5/: perceel nummer 0156A P0000**
 - ° perceelscore of P-score: D- middelgrote kans op overstromingen
 - ° gebouwenscore of G-score: onbekend
- ligt niet in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied zoals vastgesteld door de vlaamse regering, noch in een signaal gebied.

10. Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be/ de dato 11 februari 2025 blijkt dat het tekoop gestelde 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 erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

11. Bodemtoestand

1. Volgens de gegevens waarover wij kunnen beschikken, is of was er op het eigendom geen inrichting gevestigd, die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemsanerings - en bodembeschermingsdecreet.

2. De inhoud van de bodemattesten de dato 11 februari 2025 die door de OVAM werden afgeleverd voorafgaandelijk aan de toewijs luidt als volgt:

"...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 nog 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 risico-grond 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 gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkoper verklaart, met betrekking tot het goed verder zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopende partijen of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- en bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

12. Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er voor voorschreven goed geen postinterventiedossier werd opgesteld in het kader van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en mobiele werkplaatsen, en bevestigt dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinter-ventiedossier diende opgesteld te worden.

13. Elektrische installaties

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), 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 vzw ACEG te Strombeek-Bever, Ringlaan, 39 werd op 20 februari 2025 vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden na de akte zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze toewijs 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 zal erkennen 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 zal een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen bij de toewijs.

14. Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Christiaan Heireman (ep 02583) met certificaatnummer 20250216-0003530936-RES-1 de dato 16 februari 2025 en energielabel C met score 291 kwh/m² per jaar.

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hij de koper voor de definitieve toewijs op de hoogte zal brengen van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat zal bij de toewijs overhandigd worden door de verkoper aan de koper.

15. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er in het verkochte goed een stookolietank aanwezig is met een inhoud van 7.900 liter.

Uit het attest opgemaakt op 18 februari 2025 door bv Eric Puts te Lokeren, Pontweg, 33 blijkt dat de tank nog 6 maand mag bruikt en gevuld worden. Een volgende keuring moet gebeuren vóór 18 augustus 2025. De koper zal het attest vóór de toewijs ontvangen.

16. Asbestinventaris

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code 20250304-000073.000 de dato 4 maart 2025 opgemaakt door Nathan Van Marcke (DES-AD42R).

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat de koper vóór de toewijs, op de hoogte wordt gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

3 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmateriaal dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 asbestmateriaal verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

2 asbestmaterialen zorgvuldig beheren

Een geldige exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt door de verkoper aan de koper overhandigd bij de toewijs.

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

17. Renovatieplicht

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper van KOOP ZES wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Vermits het goed reeds label C heeft, is voor deze overdracht de renovatieplicht niet van toepassing.

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

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

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 de verkochte goederen gaan over op de respectievelijke 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 de goederen deel uitmaken van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De verkoper is gehouden de goederen 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 respectievelijke 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 de verkochte goederen 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 verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op bidit.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 verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

Artikel 4. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed

geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
 - b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
 - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
 - d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris 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 eerste bidder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bidder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de 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 medelen 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 toewijzingArtikel 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 ingebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon

die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met

- honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
 - Vijftien komma vijftig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
 - Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
 - Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
 - Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
 - Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
 - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
 - Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven

- vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals Gewest)

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

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- 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 vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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 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 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 verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechtelijke 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 dit 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.

Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2^o, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde

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

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

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer

niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleend 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: (...)

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor **wie hier tussenkomt** en aanvaardt de lasthebber sub A/, 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 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 dwangmiddelen.

- van de kopers, toewijzelingen en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of

nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed.

Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing.

Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt.

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

SLOT

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notarissen bevestigen dat de identiteit van de partijen hen werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Bekwaamheid

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

bewindvoerder, enzovoort.

Woonstkeuze

Alle verkoper, bieder, koper of command die in het Arrondissement geen woonplaats heeft of er geen uitdrukkelijk aldaar verkiest zal aanzien worden als er een gekozen te hebben ter studie van de verkopende minuuthoudende notaris.

Recht op geschriften

De notaris erkent een som van vijftig euro (50,00 €) ontvangen te hebben voor het recht op geschriften.

AFSCHRIJF

Partijen worden door de notaris geïnformeerd dat een digitaal afschrift van deze akte wordt bewaard in de beveiligde databank NABAN en dat zij deze kunnen raadplegen op www.naban.be of www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten door zich ofwel te identificeren via de elektronische identiteitskaart ofwel via de app ItsMe en dit van zodra deze akte administratief verwerkt is.

Partijen ontslaan de notaris een afschrift van deze akte per post of per e-mail te versturen, niettemin kunnen zij steeds verzoeken een afschrift te ontvangen.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Lokeren, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing van en toelichting bij deze akte, hebben de partijen met ons, ntoarissen getekend, de minuut dezer in handen van notaris Hutsebaut.