

**ENIGE ZITDAG**

Het jaar TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG, op DINSDAG DRIE SEPTEMBER OM VEERTIEN UUR in Café "De Vetten Os" te 2870 Puurs-Sint-Amands, Breendonk-Dorp 73,

**WEGENS EN TEN VERZOEKE VAN:**

**\*\*\***

Hierna genoemd "**verzoeker**".

Gaat er door mij, meester **Jan EEKHAUT**, notaris met standplaats in Puurs-Sint-Amands, zo mogelijk overgegaan worden tot de definitieve toewijzing van nabeschreven onroerende goederen dewelke ten verzoeke van voormelde verzoeker openbaar te koop worden aangeboden.

**VERKOOPSVOORWAARDEN**

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;  
B. De algemene verkoopsvoorwaarden;  
C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

D. De volmacht(en), indien opgenomen.

**A/ BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariskantoor Verhaegen-Eekhaut-Verlinden

Molenstraat 6/B - 2870 Puurs-Sint-Amands

Telefoon 03/889.01.10

Mail: [info@notarissenvev.be](mailto:info@notarissenvev.be)

**Beschrijving van het goed**

**GEMEENTE PUURS-SINT-AMANDS - derde afdeling - voorheen BREENDONK**

1. Een perceel bouwland gelegen ter plaatse genaamd "**STEENBOSSCHEN**", kadastraal gekend volgens huidig kadaster sectie B, nummer **267/P0000**, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van een hectare dertig are dertig centiare (1ha 30a 30ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: € 48,00

2. Een perceel bouwland gelegen ter plaatse genaamd "**STEENBOSSCHEN**", kadastraal gekend volgens huidig kadaster sectie B, nummer **268/P0000**, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van twee hectare drieënveertig are vijftien centiare (2ha 43a 15ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: € 89,00

3. Een perceel bouwland gelegen ter plaatse genaamd "**STEENBOSSCHEN**", kadastraal gekend volgens huidig kadaster sectie B, nummer **269/P0000**, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van eenenzestig are vijfenvijftig centiare (61a 55ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: € 22,00

Hierna genoemd "het goed" of "de eigendom".

**Oorsprong van eigendom**

\*\*

**Instelprijs**

eerste dubbel blad

De instelprijs bedraagt  
**DRIEHONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND VIERHONDERD euro (€  
365.400,00) .**

Er wordt geen instelpremie toegekend.

**Minimumbod**

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

**Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

De toewijzing kan niet plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

**Plaats, dag en uur van de zitting**

De zitting ligt vast op dinsdag 3 september 2024 om 14u.

**Publiciteit**

De zitdagen zullen worden aangekondigd door middel van affiches en minstens advertenties in plaatselijke kranten, alsook melding op [www.inmoweb.be](http://www.inmoweb.be).

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren of de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop, evenals om publiciteit te voeren via de door hem meest geschikt geachte kanalen, alsook om zowel de tekoopstelling als het resultaat van de verkoop op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

**Bezichtiging**

De bezichtiging kan door de liefhebbers **ter plaatse** gebeuren.

**Eigendomsoverdracht**

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

**Genot-Gebruik**

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten

twede dubbel blad

in hoofdsom en eventuele interessen heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

De verzoeker verklaart dat het goed tot op heden vrij is van pacht en van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting.

De verzoeker verklaart dat voor deze gronden een **jachtrecht** werd afgesloten met \*\*. Dit jachtrecht is ingegaan op 1 januari 2018 en loopt tot 31 december 2026.

#### **Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

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

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

De verkoper verklaart geen kennis te hebben dat het goed bezwaard is met enig conventioneel voorkoop-, voorkeur- of wederinkooprecht, noch met enig wettelijk of decretaal voorkoop-, voorkeur- of wederinkooprecht, noch met een optie, met uitzondering van het wettelijk voorkeurrecht in voordeel van de Vlaamse Grondenbank/Vlaamse Landmaatschappij. **Het voorkeurrecht werd door het OCMW Beveren aangeboden aan de Vlaamse Landmaatschappij. Bij schrijven van 20 april 2024 heeft de Vlaamse Landmaatschappij bevestigd het voorkeurrecht niet uit te oefenen.**

Overeenkomstig het harmoniseringsdecreet van 25 mei 2007 inzake de Vlaamse decretale voorkooprechten heeft de instrumenterende notaris een opzoeking gedaan op het e-voorkooploket op **5 juli 2024** en heeft vastgesteld dat er een voorkooprecht is met als begunstigde **nv De Vlaamse Waterweg**.

De nv De Vlaamse Waterweg werd op \*\* via het e-voorkooploket in kennis gesteld van datum en uur van zitdag.

#### **Staat van het goed - Gebreken**

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

beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

#### **Grenzen - Oppervlakte**

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

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

#### **Gemeenheden**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

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

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

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

Uit de inlichtingen van de gemeente Puurs-Sint-Amands de dato 27 september 2023 met betrekking tot de goederen sub 1 en 2 blijkt het volgende:

*"Wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut:*

*Type: erfdienstbare strook waterloop voor ruimingswerken.*

*Omschrijving: Leibeek (A.6.03.3)"*

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

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt

Op **9 juli 2024** heeft de instrumenterende notaris een opzoeking gedaan in het themabestand van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt v.z.w. voor het bij deze verkochte goed. Hieruit blijkt dat er geen betrokken installatie-eigenaar is voor deze melding.

### **Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

### **Administratieve bepalingen**

#### **1) Ruimtelijk ordening**

##### Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verklaart, vermeldt en informeert de minuuthoudende notaris dat zoals blijkt uit **1°** de door de gemeente **Puurs-Sint-Amands** afgeleverde stedenbouwkundige uittreksels van **27 september 2023**, **2°** de verklaringen van de verzoeker en **3°** het hypothecair getuigschrift:

- dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning/**stedenbouwkundige vergunning**/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

- dat de meest recente **stedenbouwkundige bestemming** van het goed is:

\* voor het goed sub 1 en 2: agrарische gebieden volgens het Gewestplan Mechelen.

\* voor het goed sub 3: agrарische gebieden en woonuitbreidingsgebieden volgens het Gewestplan Mechelen en woonreservegebied volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Veurt Steenbossen.

- dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een **rechterlijke of bestuurlijke maatregel** als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

- dat op het onroerend goed geen **voorkooprecht** van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat voor het onroerend goed geen **verkavelingsvergunning**/ omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

- dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een **voorkeursbesluit** of een **projectbesluit**.

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

#### Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart:

- dat het verkochte goed naar zijn weten niet voorlopig noch definitief is **beschermd**. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

- dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de **vastgestelde inventaris** van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris bevestigt dat het voormelde ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

- dat hij geen kennis heeft dat het goed het voorwerp uitmaakt van een **onteigeningsmaatregel** of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

- dat het onroerend goed niet werd opgenomen in het **leegstandsregister** gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen. De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

- dat er met betrekking tot het goed geen **planbatenheffing** verschuldigd is;

- dat hij voor de actuele bestemming en voor alle constructies die door hem werden opgericht de **vereiste vergunningen** heeft bekomen, en dat die constructies conform die vergunningen werden opgericht.

De verkoper neemt verder geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven.

## **2) Waterparagraaf**

1. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato **9 juli 2024**, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de**

**risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

- **wel** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**;

- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;

- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;

- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

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

*Goed sub 1 en 2: B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050*

*Goed sub 3: A: geen overstroming gemodelleerd*

**3) Bosdecreet (13 juli 1990).**

De verkoper verklaart dat het goed geen bos is zoals bedoeld in genoemd decreet.

**4) Bodemdecreet**

1. De verkoper verklaart dat er op de grond van het goed, bij zijn weten, en zoals blijkt uit de voormelde stedenbouwkundige uittreksels, geen inrichting gevestigd is of was, of dat geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die de bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 14° van het Bodemdecreet.

2. De OVAM heeft drie bodemattesten afgeleverd op **14 september 2023** die elk luiden 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 no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.*

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

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

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor*

*grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."*

3. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en de verkoper zal hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

4. De notaris wijst de koper erop dat dit bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

#### **5) Stookolietank**

De verkoper verklaart dat er geen ondergrondse of bovengrondse stookolietank aanwezig is of was.

#### **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.

De **beslagberichten** werden geraadpleegd op 2 september 2024, waaruit bleek dat er geen bericht voor de goederen bestond.

Het **pandregister** werd geraadpleegd op 2 september 2024 op naam van de eigenaars en hieruit bleek geen pandrecht of eigendomsvoorbehoud.

#### **Overdracht van risico's - Verzekeringen**

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

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

#### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs



of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

#### B/ ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

##### **Toepassingsgebied**

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

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

##### **Toetreding**

Artikel 2. De openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

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

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij kan een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht ;
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

#### **Gevolgen van een bod**

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

zesde dubbel blad

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

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

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

Artikel 11.

##### Tekortkoming koper

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

##### Tekortkoming verkoper

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

### **Instelprijs en premie**

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

### **Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

Artikel 13. 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.

### **Samenvoeging**

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

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som

van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent.

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

Artikel 15. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° 1251-2° van het (oud) Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

#### **Uitdrijving**

Artikel 16. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

zevende dubbel blad

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

#### **Toewijzing aan een medeveiler**

Artikel 17. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

#### **Sterkmaking**

Artikel 18. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

#### **Aanwijzing van lastgever**

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

#### **Borg**

Artikel 20. Iedereieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

#### **Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid**

Artikel 21. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 877 oud van het Burgerlijk Wetboek).

#### **Prijs**

Artikel 22. De koper **moet twintig procent (20%) van de prijs** in euro betalen op het kantoor van de notaris, **binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.** Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Het **saldo van de koopsom** kan betaald worden **via een uitgestelde betaling**, dewelke als volgt zal plaatsvinden:

Twintig procent (20%) van de prijs op 31 december 2024;

Twintig procent (20%) van de prijs op 31 december 2025;

Twintig procent (20%) van de prijs op 31 december 2026;

Twintig procent (20%) van de prijs op 31 december 2027;

De betalingen zijn bevrijdend voor de koper.

De betalingen kunnen enkel gebeuren per overschrijving op de rekening van de verkoper met nummer BE29 0910 0093 4764.

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

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

Indien de hierboven vermelde uitgestelde betaling niet wordt uitgevoerd voor de uiterlijke termijn, is de

koper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, een verwijlinterest verschuldigd is aan de verkoper, tegen de wettelijke interestvoet te verhogen met drie procent per jaar, te berekenen per dag tot en met de volledige betaling van de prijs en dit vanaf de voorziene einddatum.

Deze verbintenis bindt de koper alsook al zijn/haar rechtsopvolgers en rechtsverkrijgenden.

*Volmacht tot hypotheekeren*

De koper verklaart onherroepelijk als lasthebbers aan te stellen, de verkoper, ieder met macht om afzonderlijk op te treden, aan wie de nodige macht wordt verleend om voor de koper en in zijn/haar naam, en zelfs post mortem, voor het geval het saldo van de uitgestelde betaling niet zou betaald zijn binnen de vastgestelde termijn, het bij deze overgedragen goed met een hypotheek te bezwaren in hun voordeel, tot zekerheid van het nog schuldig blijvend bedrag, meer 3 jaar interest waarvan de wet de rang voorbehoudt, en van tien ten honderd voor niet bevoorrechte bijhorigheden en alle kosten van uitvoering.

Ten dien einde alle akten te verlijden, te ondertekenen, woonplaats te kiezen, in de plaats te stellen, en in het algemeen, al het nodige te doen.

De alsdan nodige inschrijvings- en doorhalingskosten zijn ten laste van de koper.

**Kosten**

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

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt :

- dertig komma tachtig procent (30,80 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- zevenentwintig komma dertig procent (27,30%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- drieëntwintig komma tachtig procent (23,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- tweeëntwintig komma tachtig procent (22,80%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- tweeëntwintig komma dertig procent (22,30%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- eenentwintig komma dertig procent (21,30%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- twintig komma tachtig procent (20,80%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);

- twintig komma dertig procent (20,30%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- negentien komma dertig procent (19,30%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

**achtste dubbel blad** - negentien komma nul vijf procent (19,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- achttien komma vijfenvijftig procent (18,55%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- zeventien komma tachtig procent (17,80%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- zeventien komma dertig procent (17,30%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€

325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- veertien komma vijfentachtig procent (14,85%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- veertien komma vijfendertig procent (14,35%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- veertien komma dertien procent (14,13%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

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

Artikel 23bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou



hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

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

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

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

#### **Schuldvergelijking**

**negende dubbel blad** Artikel 24. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde kosten;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

#### **Nalatigheidsinteressen**

Artikel 25. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets,

geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

### **Sancties**

Artikel 26. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,

- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,

- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt van rechtswege plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop - Herveiling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd

registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

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

Artikel 27. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

#### **Waarschuwing**

Artikel 28. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

#### C/ DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.

- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

- Deieder: hij of zij die een bod uitbrengt.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.

- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoping leidt.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

#### VERSLAGSCHRIFT VAN TOEWIJZING

Na de aankondigingen en bekendmakingen van de huidige verkoping te hebben gedaan, op de gewone wijze, zo door plakschriften als door aankondigingen en bekendmakingen op het internet, hebben wij, Meester Jan EEKHAUT, notaris te Puurs-Sint-Amands, ons begeven naar Café De Vetten Os te 2870 Puurs-Sint-Amands, Breendonk-Dorp 73, waar wij, wegens en ten verzoeken van de bovengemelde verschijner, openbare voorlezing en toelichting hebben gegeven van de

bovenstaande verkoopsvoorwaarden, het vergaderde publiek ervan in kennis stellende dat men, zo mogelijk, ging overgaan tot de TOEWIJZING van tekoopgestelde goederen.

Vervolgens werden de goederen opgeroepen en na diverse verhogingen en de gebruikelijke afvragingen werd door ondergetekende notaris in de zaal gevraagd heeft of er iemand van De Vlaamse Waterweg aanwezig was,

hetgeen niet het geval is.

hetgeen het geval is. De vertegenwoordiger van de Vlaamse Waterweg NV verklaart geen gebruik te maken van het voorkooprecht.

De vertegenwoordiger van de Vlaamse Waterweg NV verklaart gebruik te maken van het voorkooprecht. Bijgevolg is de toewijzing aan de Vlaamse Waterweg NV definitief.

Aangezien het voorkooprecht niet wordt uitgeoefend gaat ondergetekende notaris over tot toewijzing aan de hoogste en laatste bidder, te weten

Voor en mits de prijs van

Te verhogen met de kosten en lasten der onderhavige openbare verkoop.

De voormelde koopprijs zal betaald worden via overschrijving van rekening nummer



Kopende ieder voor de onverdeelde helft in volle eigendom met navermeld beding van aanwas met optie

Kopende voor de huwgemeenschap.

Kopende in persoonlijke naam.

Partijen bij deze verklaren, zelf of bij monde van hun vertegenwoordiger, als hun bijzondere lasthebber te benoemen en aan te stellen:

- Alle medewerkers van de notarisassociatie Verhaegen-Eekhaut-Verlinden, gevestigd te 2870 Puurs-Sint-Amands, Molenstraat 6/B.

met macht om ieder alleen en afzonderlijk op te treden, aan wie zij last en volmacht geven om voor hen en in hun naam aanwezig te zijn op de eventueel te stellen zitdag na hoger bod, en te verkopen, het geheel of een deel van voorschreven goed in de vormen, voor de prijzen, onder de lasten, bedingen en voorwaarden aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

De lastgevers te verplichten tot vrijwaring, rechtvaardiging en het verlenen van opheffing.

Het tijdstip en de wijze van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn voor betaling van verkoopprijzen, kosten en bijhorigheden vast te stellen, overwijzing van de prijs en aanwijzing van betaling te doen, koopprijzen, kosten en bijhorigheden te ontvangen, kwijting en decharge te geven met of zonder in de plaats stelling.

Het ambtshalve nemen van inschrijving te vorderen of daarvan geheel of gedeeltelijk te ontslaan om welke reden ook, 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 inschrijvingen hoegenaamd en kantmeldingen van inpandgeving, met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van vervolging en middelen tot tenuitvoerlegging.



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

Bij gebrek aan betaling, bij niet uitvoering van voorwaarden, lasten en bedingen, of ingeval van betwisting, in rechte op te treden door onder meer te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, hoger beroep in te stellen, zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle, zelfs buitengewone middelen van tenuitvoerlegging aan te wenden, zoals herveiling ten laste van de gebrekkige koper, vernietiging van de verkoping, bewarend en uitvoerend beslag, rangregeling, enzovoort, steeds verdrag te sluiten, dading te treffen en compromis aan te gaan.

Ingeval één of verschillende van de hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

Daartoe alle rechtsmiddelen te verrichten, akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

#### **BEDING VAN AANWAS MET OPTIE (VOLLE EIGENDOM)**

Om hun samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen komen de kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor het bij deze aangekochte goed, dat als een doelvermogen wordt aanzien.

De kopers komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de volle eigendom van het deel van de eerststervende in het goed zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, opteert na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de kopers, onder voormelde voorwaarde, de volle eigendom van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om de volle eigendom van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.

Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarende titel, als kanscontract, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden:

1) De langstlevende van de beide kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van vier

maanden na het overlijden van de eerststervende van de kopers. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende van de kopers geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

2) Beide partijen schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijkwaardig.

3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuiking van partijen heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee jaar, tenzij één der kopers na de beëindiging van de samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode.

Partijen kunnen evenwel op elk ogenblik gezamenlijk deze overeenkomst wijzigen of het einde van deze overeenkomst laten vaststellen bij notariële akte onderworpen aan de formaliteit van overschrijving op het hypotheekkantoor, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden.

Indien partijen met elkaar in het huwelijk zouden treden komt er van rechtswege een einde aan deze overeenkomst vanaf de dag van het in kracht van gewijsde treden van het echtscheidingsvonnis of -arrest.

Indien er een einde komt aan dit aanwasbeding is artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing en kan iedere partij de uit onverdeeldheidtreiding vorderen overeenkomstig artikel 1207 van het Gerechtelijk Wetboek.

4) De aanwas heeft eveneens betrekking op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die op of aan het goed zouden uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide partijen hieromtrent vermoed.

5) De langstlevende van beide kopers in wiens voordeel de aanwas tot stand komt zal aan de erfgenamen of rechtsopvolgers van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, gezien het hier om een kanscontract gaat. Het bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke deelgenoot om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Er wordt bedongen dat de langstlevende van beide kopers alle financieringen en openstaande bedragen dient verder te betalen, aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing, verbouwing of verandering, na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekeringen. De

kopers erkennen door ondergetekende notaris te zijn geweest op het belang van de keuze van de begunstigde van deze verzekeringen.

7) Zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers kunnen zij het goed niet vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, het goed niet hypothekeren en er geen enkele erfdiensbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

8) Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot van het goed op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477 § 3 van het Burgerlijk Wetboek dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één van de kopers het goed blijft bewonen, zal hij of zij aan de andere koper een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde van het goed. Behoudens overeenkomst tussen partijen zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gereede partij wordt aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten. Zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

9) De kopers verklaren te weten dat er naar aanleiding van de in artikel 1) vermelde akte door de langstlevende registratierechten zullen verschuldigd zijn op de waarde van de rechten, voorwerp van de aanwas, wat doorgaans tot een hogere taxatie leidt dan de ingevolge een verkrijging via erfenis verschuldigde successierechten (waarvoor er zelfs vrijstelling kan zijn).

10) De bepalingen vervat in de artikelen 3) en 7) gelden in ieder geval met ingang vanaf heden en zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers, teneinde een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te kunnen brengen tussen hen, dit wil zeggen onafhankelijk van het al dan niet uitoefenen van de optie vervat in artikel 1) door de langstlevende hunner.

11) Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.

#### **BEDING VAN AANWAS MET OPTIE (VRUCHTGEBRUIK)**

Om hun samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen komen de kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor het bij deze aangekochte goed, dat als een doelvermogen wordt aanzien.

De kopers komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, het **vruchtgebruik** van het deel van de eerststervende in het goed zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, opteert na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de kopers, onder voormelde voorwaarde, het vruchtgebruik van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om het vruchtgebruik van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.

Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarende titel, als **kanscontract**, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden:

**1)** De langstlevende van de beide kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van vier maanden na het overlijden van de eerststervende van de kopers. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende van de kopers geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

**2)** Beide partijen schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijkwaardig.

**3)** Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuiting van partijen heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee jaar, tenzij één der kopers na de beëindiging van de samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode.

Partijen kunnen evenwel op elk ogenblik gezamenlijk deze overeenkomst wijzigen of het einde van deze overeenkomst laten vaststellen bij notariële akte onderworpen aan de formaliteit van overschrijving op het hypotheekkantoor, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden.

Indien partijen met elkaar in het huwelijk zouden treden komt er van rechtswege een einde aan deze overeenkomst vanaf de dag van het in kracht van gewijsde treden van het echtscheidingsvonnis of -arrest.

Indien er een einde komt aan dit aanwasbeding is artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing en kan iedere partij de uit onverdeeldheidtrekking vorderen overeenkomstig artikel 1207 van het Gerechtelijk Wetboek.

**4)** De aanwas heeft eveneens betrekking op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die op of aan het goed zouden uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide partijen hieromtrent vermoed.

**5)** De langstlevende van beide kopers in wiens voordeel de aanwas tot stand komt zal aan de erfgenamen of rechtsofvolgers van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, gezien het hier om een kanscontract gaat. Het bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke deelgenoot om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

**6)** Er wordt bedongen dat de langstlevende van beide kopers alle financieringen en openstaande bedragen dient verder te betalen, aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing, verbouwing of verandering, na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekeringen, in verhouding tot de waarde van de rechten, voorwerp van de aanwas, rekening houdende met de waardering van het vruchtgebruik van de langstlevende overeenkomstig artikel 745sexies § 3 van het Burgerlijk Wetboek op overlijdensdatum van de eerststervende. De kopers erkennen door ondergetekende notaris te zijn geweest op het belang van de keuze van de begunstigde van deze verzekeringen.

**7)** Zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers kunnen zij het goed niet vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, het goed niet hypothekeren en er geen enkele erfdienstbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

**8)** Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot van het goed op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477 § 3 van het Burgerlijk Wetboek dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één van de kopers het goed blijft bewonen, zal hij of zij aan de andere koper een woonstvergoeding moeten betalen

gelijk aan de helft van de normale huurwaarde van het goed. Behoudens overeenkomst tussen partijen zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gereede partij wordt aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten. Zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

9) De kopers verklaren te weten dat er naar aanleiding van de in artikel 1) vermelde akte door de langstlevende registratierechten zullen verschuldigd zijn op de waarde van de rechten, voorwerp van de aanwas, wat doorgaans tot een hogere taxatie leidt dan de ingevolge een verkrijging via erfenis verschuldigde successierechten (waarvoor er zelfs vrijstelling kan zijn).

10) De bepalingen vervat in de artikelen 3) en 7) gelden in ieder geval met ingang vanaf heden en zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers, teneinde een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te kunnen brengen tussen hen, dit wil zeggen onafhankelijk van het al dan niet uitoefenen van de optie vervat in artikel 1) door de langstlevende hunner.

11) Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.

#### **BEDING VAN AANWAS MET OPTIE (VOLLE EIGENDOM / VRUCHTGEBRUIK)**

Om hun samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen komen de kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor het bij deze aangekochte goed, dat als een doelvermogen wordt aanzien.

De kopers komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de volle eigendom van het deel van de eerststervende in het goed zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, opteert na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de kopers, onder voormelde voorwaarde, de volle eigendom van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om de volle eigendom van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.

De langstlevende kan evenwel opteren om het aanwasbeding te beperken tot het levenslang **vruchtgebruik** van het deel van de eerststervende in het goed. In dat geval moeten alle bepalingen van dit beding van aanwas waar sprake is van "de volle eigendom" gelezen worden als "het levenslang vruchtgebruik" en dient de eerste zin van artikel 6) te worden aangevuld met de volgende woorden "in verhouding tot de waarde van de rechten, voorwerp van de aanwas, rekening houdende met de waardering van het vruchtgebruik van de langstlevende overeenkomstig artikel 745sexies § 3 van het Burgerlijk Wetboek op overlijdensdatum van de eerststervende."

Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarende titel, als **kanscontract**, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden:

1) De langstlevende van de beide kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van vier maanden na het overlijden van de eerststervende van de kopers. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende van de kopers geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

2) Beide partijen schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijkwaardig.

3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuiting van partijen heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee jaar, tenzij één der kopers na de beëindiging van de samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode.

Partijen kunnen evenwel op elk ogenblik gezamenlijk deze overeenkomst wijzigen of het einde van deze overeenkomst laten vaststellen bij notariële akte onderworpen aan de formaliteit van overschrijving op het hypotheekkantoor, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden.

Indien partijen met elkaar in het huwelijk zouden treden komt er van rechtswege een einde aan deze overeenkomst vanaf de dag van het in kracht van gewijsde treden van het echtscheidingsvonnis of -arrest.

Indien er een einde komt aan dit aanwasbeding is artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing en

kan iedere partij de uit onverdeeldheidtrekking vorderen overeenkomstig artikel 1207 van het Gerechtelijk Wetboek.

4) De aanwas heeft eveneens betrekking op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die op of aan het goed zouden uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide partijen hieromtrent vermoed.

5) De langstlevende van beide kopers in wiens voordeel de aanwas tot stand komt zal aan de erfgenamen of rechtsopvolgers van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, gezien het hier om een kanscontract gaat. Het bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke deelgenoot om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Er wordt bedongen dat de langstlevende van beide kopers alle financieringen en openstaande bedragen dient verder te betalen, aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing, verbouwing of verandering, na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekeringen. De kopers erkennen door ondergetekende notaris te zijn geweest op het belang van de keuze van de begunstigde van deze verzekeringen.

7) Zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers kunnen zij het goed niet vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, het goed niet hypothekeren en er geen enkele erfdienstbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

8) Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot van het goed op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477 § 3 van het Burgerlijk Wetboek dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één van de kopers het goed blijft bewonen, zal hij of zij aan de andere koper een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde van het goed. Behoudens overeenkomst tussen partijen zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gereede partij wordt aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten. Zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

9) De kopers verklaren te weten dat er naar aanleiding van de in artikel 1) vermelde akte door de



langstlevende registratierechten zullen verschuldigd zijn op de waarde van de rechten, voorwerp van de aanwas, wat doorgaans tot een hogere taxatie leidt dan de ingevolge een verkrijging via erfenis verschuldigde successierechten (waarvoor er zelfs vrijstelling kan zijn).

**10)** De bepalingen vervat in de artikelen 3) en 7) gelden in ieder geval met ingang vanaf heden en zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers, teneinde een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te kunnen brengen tussen hen, dit wil zeggen onafhankelijk van het al dan niet uitoefenen van de optie vervat in artikel 1) door de langstlevende hunner.

**11)** Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.

**BEDING VAN AANWAS MET OPTIE (VOLLE EIGENDOM / BLOTE EIGENDOM / VRUCHTGEBRUIK)**

Om hun samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen komen de kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor het bij deze aangekochte goed, dat als een doelvermogen wordt aanzien.

De kopers komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de volle eigendom van het deel van de eerststervende in het goed zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, opteert na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de kopers, onder voormelde voorwaarde, de volle eigendom van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden; als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de overdrager een kans om de volle eigendom van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.

De langstlevende kan evenwel opteren om het aanwasbeding te beperken tot de blote eigendom of het levenslang vruchtgebruik van het deel van de eerststervende in het goed. In dat geval moeten alle bepalingen van dit beding van aanwas waar sprake is van "de volle eigendom" gelezen worden als "de blote eigendom" of "het levenslang vruchtgebruik" en dient de eerste zin van artikel 6) te worden aangevuld met de volgende woorden "in verhouding tot de waarde van de rechten, voorwerp van de aanwas, rekening houdende met de waardering van het vruchtgebruik van de langstlevende overeenkomstig artikel 745sexies § 3 van het

*Burgerlijk Wetboek op overlijdensdatum van de eerststervende."*

Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarende titel, als **kanscontract**, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden:

1) De langstlevende van de beide kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van vier maanden na het overlijden van de eerststervende van de kopers. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende van de kopers geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

2) Beide partijen schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijkwaardig.

3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuiting van partijen heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee jaar, tenzij één der kopers na de beëindiging van de samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode.

Partijen kunnen evenwel op elk oogenblik gezamenlijk deze overeenkomst wijzigen of het einde van deze overeenkomst laten vaststellen bij notariële akte onderworpen aan de formaliteit van overschrijving op het hypotheekkantoor, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden.

Indien partijen met elkaar in het huwelijk zouden treden komt er van rechtswege een einde aan deze overeenkomst vanaf de dag van het in kracht van gewijsde treden van het echtscheidingsvonnis of -arrest.

Indien er een einde komt aan dit aanwasbeding is artikel 815 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing en kan iedere partij de uit onverdeeldheidtreding vorderen overeenkomstig artikel 1207 van het Gerechtelijk Wetboek.

4) De aanwas heeft eveneens betrekking op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die op of aan het goed zouden uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide partijen hieromtrent vermoed.

5) De langstlevende van beide kopers in wiens voordeel de aanwas tot stand komt zal aan de erfgenamen of rechtsofvolgers van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze

overeenkomst, gezien het hier om een kanscontract gaat. Het bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke deelgenoot om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

**6)** Er wordt bedongen dat de langstlevende van beide kopers alle financieringen en openstaande bedragen dient verder te betalen, aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing, verbouwing of verandering, na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekeringen. De kopers erkennen door ondergetekende notaris te zijn geweest op het belang van de keuze van de begunstigde van deze verzekeringen.

**7)** Zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers kunnen zij het goed niet vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, het goed niet hypothekeren en er geen enkele erfdienstbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

**8)** Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot van het goed op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477 § 3 van het Burgerlijk Wetboek dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één van de kopers het goed blijft bewonen, zal hij of zij aan de andere koper een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde van het goed. Behoudens overeenkomst tussen partijen zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gereede partij wordt aangeduid door de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van de ligging van het goed. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten. Zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

**9)** De kopers verklaren te weten dat er naar aanleiding van de in artikel 1) vermelde akte door de langstlevende registratierechten zullen verschuldigd zijn op de waarde van de rechten, voorwerp van de aanwas, wat doorgaans tot een hogere taxatie leidt dan de ingevolge een verkrijging via erfenis verschuldigde successierechten (waarvoor er zelfs vrijstelling kan zijn).

**10)** De bepalingen vervat in de artikelen 3) en 7) gelden in ieder geval met ingang vanaf heden en zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers, teneinde een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te kunnen brengen tussen hen, dit wil zeggen onafhankelijk van het al dan niet

uitoefenen van de optie vervat in artikel 1) door de langstlevende hunner.

**11)** Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.

#### **ANTICIPATIEVE INBRENG**

De koper erkent dat de notaris hem gewezen heeft op de bepalingen vervat in artikel 1452, §2 van het Burgerlijk Wetboek dat de mogelijkheid biedt om in de akte van eigendomsverkrijging van een onroerend goed een verklaring van anticipatieve inbreng op te nemen, voor zover zij ten gevolge van die verkrijging exclusief en ten belope van gelijke delen onverdeelde volle eigenaren zijn van dit goed. De koper verzoekt ondergetekende notaris om de verklaring van anticipatieve inbreng uitdrukkelijk op te nemen in de akte.

Door deze verklaring van anticipatieve inbreng zal de volle eigendom van het goed, voorwerp van deze akte, bij de totstandkoming van een huwelijk tussen de kopers tot hun eventueel gemeenschappelijk vermogen behoren, alsof de inbreng in een huwelijksovereenkomst werd bedongen, voor zover het goed niet voordien werd vervreemd en behoudens andersluidend beding in hun huwelijksovereenkomst.

De schulden ten aanzien van derden die open staan op het ogenblik van het huwelijk en die werden aangegaan om het goed te verkrijgen, te verbeteren of in stand te houden zullen vanaf dan ten laste komen van het gemeenschappelijk vermogen.

De eventuele schuldvorderingen tussen de verkrijgers, waaronder deze met betrekking tot de betaling van de schulden en kosten verbonden aan het goed die plaats hebben gevonden voor het huwelijk, blijven onverkort bestaan na deze inbreng.

Alle wettelijke regels met betrekking tot het gemeenschappelijk vermogen waaronder de regels omtrent de verhaalbaarheid van de eigen en gemeenschappelijke schulden, de bestuursregels, de vergoedingsregels en de preferentiële toewijs zullen vanaf het huwelijk van toepassing zijn op het goed. Overeenkomstig artikel 1455 Burgerlijk Wetboek, is het recht van terugname voorzien in deze bepaling niet van toepassing in het kader van de anticipatieve inbreng.

Zij verklaren tevens dat het beding van aanwas opgenomen in deze akte niet meer van toepassing zal zijn wanneer de anticipatieve inbreng uitwerking vindt.

Zij verklaren op de hoogte te zijn dat:

- deze verklaring van anticipatieve inbreng ingeschreven zal worden in het centraal register van huwelijksovereenkomsten;

- zij de verklaring van anticipatieve inbreng ongedaan kunnen maken door dit te voorzien in een huwelijksovereenkomst voorafgaandelijk het huwelijk.

#### **Verklaring pro fisco**

Na hierover te zijn ingelicht door ondergetekende notaris Jan Eekhaut verklaren de kopers niet in aanmerking te komen voor enige vermindering en/of teruggave van registratierechten.

De koper vraagt om toepassing van artikel 2.9.4.2.15 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, zijnde het verlaagde tarief van 10% voor verkoopovereenkomsten van onbebouwde onroerende goederen die stedenbouwkundig uitsluitend en volledig zijn bestemd voor landbouw of die uitsluitend en volledig liggen in de categorie gebiedsaanduiding landbouw of een subcategorie van de gebiedsaanduiding landbouw.

Voormelde toewijzeling verklaart de aangehaalde voorwaarden wel te kennen, te weten dat dit geen stijlbedingen zijn maar formele voorwaarden van verkoping en zich daaraan te zullen onderwerpen.

#### **Volmacht fiscale verklaringen**

Partijen geven hierbij volmacht aan het notariskantoor VERHAEGEN-EEKHAUT-VERLINDEN te Puurs-Sint-Amands, om alle eventuele bijkomende fiscale verklaringen te doen met betrekking tot deze akte en dit overeenkomstig artikel 3.13.1.2.1 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

#### **Bevestiging identiteit**

a. De minuuthoudende notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van bewijskrachtige identiteitsbewijzen;

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de minuuthoudende notaris, op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand, dat overeenkomen met onderhavige vermeldingen:

-voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen

-voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW - nummer of rijksidentificatienummer.

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

Het recht bedraagt honderd euro (100,00 €).

#### **Uitgifte van de akte**

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de

minuuthoudende notaris. Partijen zijn gewezen op de mogelijkheden om de onderhavige akte online te kunnen consulteren, hetzij via [www.myminfin.be](http://www.myminfin.be), hetzij via [www.naban.be](http://www.naban.be). Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat deze laatste een authentiek karakter heeft en aldus dezelfde bewijswaarde als een per post of e-mail door de notaris ondertekend afschrift.

Partijen verklaren te volstaan met deze mogelijkheden en te weten dat ondergetekende notaris op eerste verzoek (doch slechts eerst na vervulling van de wettelijk vereiste formaliteiten) een officieel afschrift zal sturen naar het adres per post of e-mail dat vermeld wordt in de aanvraag. Een eerste afschrift zal steeds kosteloos worden afgeleverd.

**WAARVAN VERSLAGSCHRIFT**

Aldus opgemaakt en gesloten te Puurs-Sint-Amands ter plaatse, dag en uur als voormeld.

En na voorlezing heeft de verzoeker, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, met de toewijzelingen en ons, notaris, ondertekend.