

Rep.

dd. 27 juni 2024

Doss.: 24/000361/001

OV - eenvormige
verkoopsvoorw. -
online (biddit.be)

Jan Cloet & Nico Vanhout
Notarissen
Steenweg Wijchmaal 49
3990 Peer
BV, RPR 0872.249.635

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Nr.

Verkoopsvoorwaarden

2024

Op zevententwintig juni tweeduizend vierentwintig ga ik, **Nico VANHOUT**, notaris met standplaats te Peer, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

[...]

Hierna genoemd "**de verzoeker(s)**", "**de verkoper(s)**" of "**de overdrager(s)**".

VERKLARING VAN BEKWAAMHEID

De comparanten verklaren de nodige bekwaamheid te hebben om de handelingen van onderhavige akte te stellen, niet te zijn geïsoleerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling noch tot een dergelijke regeling te zijn toegelaten, geen gerechtelijke reorganisatie te hebben aangevraagd noch bekomen noch weet te hebben dat een procedure hiertoe werd ingeleid.

I. VOORWERP VAN DE ONLINE VERKOOP

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD PEER, eerste afdeling:

Een perceel grond, volgens het gewestplan gelegen in "woongebied met landelijk karakter" en "woonuitbreidingsgebieden", met vermoedelijk toekomstig postadres "**Waubergstraat 45**", ter plaatse genaamd "Wauberger Heide", gekadastraard volgens titel als sectie D deel van nummer 749/Y/8 en volgens recent kadastraal uittreksel als **sectie D nummer 0749W10P0000**, met een oppervlakte volgens kadaster van **12a98ca**.

Plan

Zoals dit perceel is afgebeeld als lot 1 op een plan opgemaakt door de heer Jozef SCHEELEN, landmeter-expert te Peer, op 20 augustus 1987, welk plan is gehecht gebleven aan hierna gemelde akte verleden voor notaris Jan HOMANS, destijds te Peer op 18 november 1988.

Ook genoemd: "**de (verkochte) goederen**" of "**het (verkochte) goed**".

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

[...]

De koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsoorsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

II. VERKOOPSVOORWAARDEN

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).

A/ BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

ALGEMENE MODALITEITEN VAN DE VERKOOP

Contactgegevens van het notariskantoor

De contactgegevens van het notariskantoor zijn als volgt:

Meester **Jan CLOET** en Meester **Nico VANHOUT**, geassocieerde notarissen

Steenweg Wijchmaal 49

3990 Peer

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderd negenenvertigduizend euro (€149.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 20 augustus 2024 om 10 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 28 augustus 2024 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Ondertekening akte van toewijzing

De akte van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, op **maandag 9 september 2024 om 16.30 uur**, behoudens wijziging van deze datum in samenspraak met de instrumenterende notaris.

Bezoeken

Het goed kan door de kandidaat-koper doorlopend worden bezocht.

Overdracht eigendom

De koper wordt eigenaar van het goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, te weten bij het ondertekenen van de akte van toewijzing.

Overdracht van risico's

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Vrij van hypotheken

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving of andere beletselen.

Na ondervraging door mij, notaris, bevestigt de overdrager:

- dat bij zijn weten de goederen recent aan geen enkele in- of overschrijving werden onderworpen;
- dat de goederen niet het voorwerp uitmaken van een hypothecair mandaat;
- geen kennis te hebben van enige procedure die het vrijgeven van de goederen zou belasten (beslag, faillissement, collectieve schuldenregeling, bewind).

Pandwet

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

- er zich in of op het goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze tekoopstelling en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;

- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Oppervlakte & kadastrale gegevens

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van de goederen is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één twintigste (1/20) is, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De grenzen van het goed worden door de overdrager niet gewaarborgd.

Deze vrijwaring jegens de verkoper doet uitdrukkelijk geen enkele afbreuk aan de verantwoordelijkheid van de auteur van een gebeurlijk meet-of bouwplan waarvan het goed het voorwerp zou zijn.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

Staat van het goed

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

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

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de overdrager 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 overdrager voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de overdrager om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Erfdiensbaarheden

Het goed wordt overgedragen met alle actieve en passieve, voor- en nadelige, zicht- en onzichtbare, durende en niet-durende erfdiensbaarheden, met alle gemeenschappen eraan verbonden, zelfs deze die door de koper of overdrager niet gekend zouden zijn, alsook met alle rechten en plichten inzake onder- of bovengrondse leidingen.

De koper behoudt alle rechten om zich in voorkomend geval tegen de nadelige erfdiensbaarheden te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, dit steeds voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de overdrager noch verhaal tegen hem.

De overdrager verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens de goederen, en geen kennis te hebben van er op rustende erfdiensbaarheden.

Ter volledige vrijwaring van de overdrager wordt de koper geplaatst in alle rechten en plichten van de overdrager dienaangaande, voor zover de geciteerde erfdiensbaarheid nog van toepassing is en betrekking heeft op het goed, zonder dat onderhavige clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Gemeenschappelijke muren en afsluitingen

De goederen worden overgedragen met alle gebeurlijke gemene muren en afsluitingen die de begrenzing er van vormen. De overdrager verklaart dat de goederen naar zijn weten niet het voorwerp zijn geweest van overeenkomsten dienaangaande.

Bijzondere voorwaarden

Artikel 1

1) Uitsluitend meerderjarige, natuurlijke personen kunnen een kavel van de stad Peer verwerven.

Elke vorm van vennootschap wordt uitgesloten van de mogelijkheid tot aankoop van het goed, aldus inbegrepen (project)ontwikkelaars, bouwpromotoren.

2) Bij een online openbare verkoop:

Een meerderjarige, natuurlijke persoon kan zich aldus registreren voor de online openbare of onderhandse verkoop en vervolgens bieden voor zichzelf.

Deze persoon kan ook bieden voor zichzelf EN voor een andere meerderjarige natuurlijke persoon - zonder familiale band tot en met de 4de graad - om alzo gezamenlijk tot aankoop van het goed over te gaan.

Indien deze bieding(en) leidt tot de toewijzing van het goed, zullen beide personen steeds hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn tot alle verplichtingen, meer specifiek:

“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 Burgerlijk Wetboek).”

Artikel 2

De koper is gehouden tot volgende verplichtingen:

1. Start der werken

Binnen een termijn van **vijf jaren** na aankoop van het goed dienen de ruwbouwwerken gestart te zijn, bestaande uit de fundering, riolering, leidingen, dragende muren en het dak.

Deze termijn neemt een aanvang na de dag van ondertekening van de akte of het proces-verbaal van toewijzing.

Indien de koper zich niet houdt aan deze verplichting tot start der werken, is de koper verplicht een forfaitaire schadevergoeding te betalen aan de stad Peer, onverminderd alle andere (schade)vergoedingen zoals in onderhavige bijzondere voorwaarden bepaald.

Deze forfaitaire schadevergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de oorspronkelijke verkoopprijs van het goed zoals opgenomen in de akte van aankoop of het proces-verbaal van toewijzing en geldt voor ieder begonnen jaar vertraging dat de werken niet gestart zijn.

2. Bewoningsverplichting

De woning dient bewoond te zijn door de eigenaar(s) of diens huurder(s) binnen een termijn van **acht jaren** na de dag van ondertekening van de akte of het proces-verbaal van toewijzing.

Ingeval men niet voldoet aan de bewoningsverplichting (cfr. bewijs van domiciliëring – inschrijving in het Bevolkingsregister), is de koper verplicht een forfaitaire schadevergoeding te betalen aan de stad Peer, onverminderd alle andere (schade)vergoedingen zoals in onderhavige bijzondere voorwaarden bepaald.

Deze forfaitaire schadevergoeding bedraagt vijf procent (5%) van de oorspronkelijke verkoopprijs van het goed zoals opgenomen in de akte van aankoop of het proces-verbaal van toewijzing en geldt voor ieder begonnen jaar vertraging dat de woning niet door de koper(s) zelf of diens huurder(s) bewoond is.

Voornoemde schadevergoedingen, voortvloeiende uit de niet-naleving van de verplichting tot tijdige start der werken en de bewoningsverplichting, zijn van rechtswege en zonder formele ingebrekestelling opeisbaar door de stad Peer. De schadevergoedingen zijn bovendien cumulatief opeisbaar door de stad Peer.

3a. Verbod tot verkoop onbebouwd perceel – terugkooprecht stad Peer

Het verkopen van het onbebouwd perceel of iedere andere vorm van (gehele of gedeeltelijke) vervreemding is verboden, zowel ten bezwarende titel als om niet.

Bijgevolg is het ter zake ook niet toegestaan een zakelijk of eender welk ander recht, waaronder een recht van opstal of erfpachtrecht, te verlenen aan een natuurlijke persoon en/of rechtspersoon.

Het verbod tot vervreemding vervalt echter bij uitvoerend beslag of gerechtelijke verkoop.

Uitsluitend het verkopend bestuur, zijnde de stad Peer, kan overgaan tot terugkoop van het onbebouwde goed. Dit kan zowel op vraag van de eigenaar (bij aangetekend schrijven gericht aan de stad Peer, met motivatievermelding), als bij niet-naleving van voornoemde verplichtingen m.b.t. de start der werken en bewoning - meer specifiek vanaf het 9de jaar te rekenen vanaf de dag na deze van ondertekening van de akte van aankoop of het proces-verbaal van toewijzing.

De stad Peer zal in het geval van terugkoop van het onbebouwde goed gehouden zijn tot de terugbetaling van de oorspronkelijke verkoopprijs van het goed (dus de verkoopprijs excl. eender welk - door de initiële koper - betaald bedrag aan kosten, rechten en lasten e.d.m.), te verminderen met een som gelijk aan tien procent van die verkoopprijs van destijds, ten titel van schadevergoeding, alsook te verminderen met alle kosten, rechten en lasten welke deze terugkoop door de stad Peer met zich meebrengt, zoals alle notariële kosten en deze ter opmaak van het schattingsverslag door een onafhankelijke landmeter-expert.

3b. Verkoop bebouwde goed

Bij een verkoop van het bebouwde goed in de eerste periode van vijf jaren te rekenen vanaf de dag na deze van ondertekening van de akte van aankoop of het proces-verbaal van toewijzing, is de voorafgaande, uitdrukkelijke toestemming van de stad Peer vereist (=> besluit gemeenteraad).

Bijkomend is de eigenaar-verkoper aan de stad Peer de volledige meerwaarde van het goed verschuldigd. Deze meerwaarde-vergoeding is van rechtswege en zonder formele ingebrekestelling verschuldigd aan en opeisbaar door de stad Peer.

De te betalen meerwaarde-vergoeding kan niet negatief zijn en betreft het waardeverschil tussen:

- de actuele schattingswaarde van enkel de grond, te bepalen door een erkende, onafhankelijke landmeter-expert, welke aangesteld zal worden door de stad Peer. De grond dient daarbij als onbebouwd te worden beschouwd, zonder last of waardevermindering ingevolge de bebouwing;

en

- de werkelijke verkoopprijs van enkel de grond, zoals uitgesplitst en door de instrumenterende notaris opgenomen in de onderhandse koopovereenkomst (doorverkoop) en latere notariële akte.

Uitzondering:

Bij echtscheiding of het beëindigen van het contract van wettelijke samenleving of het overlijden van één van de personen die deel uitmaken van de contracterende partij die in de akte of het proces-verbaal van toewijzing van destijds "de koper" werd genoemd, is er geen voorafgaande toestemming vereist van de stad Peer noch een meerwaarde-vergoeding verschuldigd aan de stad Peer, indien de nieuwe levenspartner van de nog steeds in betreffende woning wonende en aldaar dus gedomicilieerde initiële mede-eigenaar het overige eigendomsaandeel verwerft. Betreffende eigendomsoverdracht dient voorafgaand aan het verlijden van de akte van overdracht bij aangetekend schrijven wel gemeld te worden aan de stad Peer.

4. Verboden (beroeps)activiteiten

Op het goed en in de opgerichte woning mag geen horeca worden uitgeoefend, geen ambachtelijk bedrijf of handel worden bedreven. Vrije beroepen zijn echter wel toegestaan.

5. Vigerende wetgeving RO

Alle geldende stedenbouwkundige voorwaarden/voorschriften en aldus regelgeving dienen strikt nageleefd te worden door de koper(s).

Artikel 3

De voorwaarden/verplichtingen zullen ook van toepassing zijn op de rechtsopvolgers van de koper(s).

Artikel 4 - Onderhandse verkoop na ongunstige openbare verkoop

Indien het goed niet werd toegewezen en aldus niet verkocht werd nadat deze online, openbaar te koop werd aangeboden via het notariële platform Biddit, kan deze door de stad Peer onderhands te koop gesteld en aldus toegewezen/verkocht worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het goed worden door de koper, berekend van dag tot dag, gedragen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, en zullen door hem – samen met de forfaitair vastgestelde kosten - betaald worden binnen de vijf (5) dagen te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de overdrager voor het lopende jaar.

Individuele aansluitingskosten en de indienststellingskosten van de nutsvoorzieningen

De individuele aansluitingskosten en de indienststellingskosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefoon, riolering, TV-FM distributie) worden gedragen door de koper van het goed perceel en zijn uitdrukkelijk niet begrepen in de forfaitair vastgestelde kosten voorzien in artikel 25 van de algemene verkoopvoorwaarden.

De koper draagt voor het overige niet bij in algemene verkavelingskosten (zoals de kosten voor de aanleg van de weg, riolering, straatverlichting, vergoeding wegens netverzwaring, opmaak verkavelingsakte, kosten landmeter,...).

Gebruik & genot

De koper zal het genot van het goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, vermits, volgens verklaring van de overdrager, deze eigendommen niet verhuurd zijn en niet het voorwerp uitmaken van enig gebruiksrecht in het voordeel van derden.

Publiciteitspanelen

De overdrager verklaart geen overeenkomst te hebben gesloten voor het plaatsen van een uithangbord of een reclamebord.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Algemeen

✓ De overdrager verklaart dat, bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van een goed of attest dat laat uitschijnen dat dergelijke vergunning kan worden bekomen, hij geen enkele verbintenis op zich neemt betreffende de mogelijkheid om op het goed handelingen of werken uit te voeren waarvoor dergelijke vergunning moet worden bekomen, zoals het bouwen van een woning.

✓ Ik, notaris, verklaar nog dat door mij geen waarborg kan worden gegeven over het al dan niet bestaan van stedenbouwkundige inbreuken.

Vergunningen- en plannenregister

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en voortgaand op de verklaring van de overdrager, de hypothecaire staat en het uittreksel uit het vergunningen- en plannenregister afgeleverd door de stad Peer op 21 maart 2024, dat dus niet ouder dan één (1) jaar is, vermeld ik, notaris:

1) dat nog géén stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd;

2) - dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen met de benamingen gebruikt in het plannenregister deels "woongebieden met landelijk karakter" en deels "woonuitbreidingsgebieden" is volgens het gewestplan Neerpelt-Bree;

3) dat de onroerende goederen geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat er op de goederen geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 V.C.R.O. of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor de goederen geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;

6) dat de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7) dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8., §1 V.C.R.O.

8) dat het goed gelegen is in een Vogelrichtlijngebied "Bocholt, Hechtel-Eksel, Meeuwen-Gruitrode, Neerpelt en Peer".

De koper verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring daar hij in het bezit is van alle door de codex opgelegde informatie.

Overige stedenbouwkundige inlichtingen

✓ De comparanten hebben tevens van ondergetekende notaris kennis gekregen van de overige inlichtingen verstrekt door de stad Peer bij schrijven de dato 21 maart 2024. Zij verklaren te weten dat de inhoud van dit inlichtingenformulier louter als informatie geldt zonder verdere garanties over de inhoud noch over de feitelijke toestand van de goederen.

De Stad Peer verzaakt voor zoveel als nodig aan de bestemming die aan het goed was gegeven blijkens de aankoopakte, verleden voor notaris Jan Homans, destijds te Peer, op 18 november 1988, te weten "openbaar nut", "zone voor wegenis" en "de toegang realiseren vanaf de Waubergstraat naar het achterliggend B.P.A. Wauberg II" en bevestigt dat het goed geen deel uitmaakt van haar openbaar domein.

Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

De koper wordt gewezen op de inhoud en draagwijdte van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat voorziet in een omschrijving van alle stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken.

Decreet inzake de bodemsanering en bodembescherming

1. De overdrager verklaart dat er op het goed bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

2. Uit voormeld uittreksel uit het plannen-en vergunningenregister blijkt het volgende, hierna letterlijk weergegeven: "*Risicoground: Niet van toepassing*".

2. De overdrager legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op het goed en dat werd afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 26 april 2024. De inhoud van dit bodemattest luidt:

"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 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 vervang alle vorige bodemattesten."

De koper verklaart er voorafgaand aan de ondertekening van de toewijzingsakte een afschrift van te hebben ontvangen, er kennis van te hebben genomen, en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij kan laten gelden op grond van artikel 116, §1 van genoemd Decreet met betrekking tot onderhavige tekoopstelling.

3. De overdrager verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de overdrager 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 verklaart hij dat de overdrager hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

5. Ondergetekende notaris wijst de comparanten erop dat een "blanco attest" niet de bevestiging impliceert dat het goed niet vervuild is, en dat dit attest aldus geen garantie inhoudt dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zullen zijn.

6. De overdrager is met betrekking tot het goed geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de verplichtingen (technisch verslag, grondverzettoelating, bodembeheerrapport, ...) en de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming).

Natuurbehoud

De overdrager verklaart dat het goed niet is gelegen binnen:

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

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf - signaalgebied

1. Voortgaand op de verklaringen van de overdrager alsook blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 23 april 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het 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 goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

De grond heeft P(erceel)-score: A: geen overstroming gemodelleerd;

3. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied of signaalgebied.

Geen onteigeningsbesluit

De overdrager verklaart dat hem geen onteigeningsbesluit werd betekend.

Onroerendergoeddecreet

Voor zover dit kan worden nagegaan op basis van de informatie die digitaal ter beschikking wordt gesteld door de databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed en na hierover door mij, notaris, te zijn bevestigd, verklaart de overdrager dat het goed:

- niet is opgenomen in een van de inventarissen genoemd in artikel 4.1.1. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen;
- geen beschermd goed is overeenkomstig het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermd archeologische site), noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

De comparanten erkennen te zijn ingelicht door mij, notaris, dat ik overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen de verplichting heb het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat ik in deze akte de in het register van herstellvorderingen opgenomen informatie moet vermelden. Ik bevestig hierbij dit register te hebben geraadpleegd. Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Voorkooprecht of recht van wederinkoop

De overdrager verklaart dat de goederen met geen enkel conventioneel voorkooprecht of voorkeurrecht zijn bezwaard noch met enig wettelijk, decretaal of conventioneel recht van wederinkoop.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 23 april 2024 blijkt dat voor het goed geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is.

Ondergrondse kabels en/of leidingen

Het goed wordt overgedragen met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om, vooraleer grondwerken aan de goederen uit te voeren die niet manueel van aard zijn, op de internetwebsites: www.klim-cicc.be en www.klip.be na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in/onder het goed aanwezig zijn.

Bosdecreet

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (artikel 3 Bosdecreet). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten. Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan;
- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf (5) hectaren, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn;
- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals de naleving van de compensatieregeling (artikel 90bis Bosdecreet, Besluit van de Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van de artikelen 47 en 87 van het Bosdecreet;
- de koper neemt alle rechten en verplichtingen over die op de eigendommen rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

De overdrager verklaart dat het Bosdecreet niet van toepassing is op het goed.

VRIJWARINGSCLAUSULE

De overdrager en ondergetekende notaris hebben zoveel als mogelijk opzoeken gedaan over de feitelijke en juridische toestand van het goed, waaronder de inlichtingen verschaft onder de rubrieken "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", "Decreet inzake de bodemsanering en bodembescherming" en "gebruik & genot".

De kandidaat-kopers worden hierover zoveel als mogelijk geïnformeerd door de overdrager en de ondergetekende notaris die worden ontslaan van alle verantwoordelijkheid dienaangaande.

TER BESCHIKKING GESTELDE DOCUMENTEN

De hierna vermelde documenten en stukken werden sedert de aanvang van de publicatie tot en met het einde van de biedingen online bekend gemaakt en zijn door de koper nogmaals te raadplegen op het ogenblik der ondertekening van de akte van toewijzing:

- het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, en de aanvullende stedenbouwkundige inlichtingen;
- het bodemattest.

De koper werd tevens door mij, notaris, in kennis gesteld van de inhoud van deze documenten. Een kopie ervan zal op eerste verzoek worden overhandigd aan de koper.

OVERIGE BEPALINGEN

Optioneel beding van aanwas met optie voor volle eigendom, vruchtgebruik of blote eigendom en mogelijkheid tot afzonderlijke keuze per goed

De kopers die bij de toewijzing aan ondergetekende notaris verklaren dat zij in onverdeeldheid wensen te kopen met een beding van aanwas zullen geacht worden te kopen onder de volgende voorwaarden:

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 de goederen, voorwerp van de openbare tekoopstelling, die als een doelvermogen wordt aanzien.

De comparanten komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de *volle eigendom of het vruchtgebruik of de blote eigendom* van het deel van de eerststervende in ieder goed dat tot dit doelvermogen behoort 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 comparanten, onder voormelde voorwaarde, de *volle eigendom of het vruchtgebruik of de blote 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 of het vruchtgebruik of de blote 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 kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar te maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van drie (3) maanden na het overlijden van de eerststervende. In deze verklaring geeft hij aan voor ieder goed dat tot het doelvermogen behoort of hij uitoefening van het aanwasbeding vraagt alsook of hij uitvoering van dit beding in volle eigendom dan wel vruchtgebruik of de blote eigendom wenst. Deze termijn geldt als vervaltermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

2) De kopers schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijk.

3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee (2) jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuiting van de kopers heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee (2) jaar, tenzij één van hen 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 (3) maanden vóór het einde van de

lopende tweejarige periode. Een eensluidende uitgifte hiervan wordt per aangetekend schrijven verstuurd aan de andere koper.

Deze overeenkomst wordt tevens van rechtswege beëindigd indien de kopers met elkander in het huwelijk treden, behoudens uitdrukkelijke bevestiging ervan bij notariële akte te verlijden vóór de afsluiting van het huwelijk. Tenslotte kunnen de kopers 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 Kantoor Rechtszekerheid, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden. De kopers zijn door mij, notaris, ingelicht over het feit dat zij zich in een vrijwillige mede-eigendom van onbepaalde duur bevinden (voor zover zij rechten van dezelfde aard in het goed bezitten), waarop artikelen 3.76 en 3.77 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Meer bepaald kan iedere mede-eigenaar de mede-eigendom opzeggen met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn, mits beëindiging van het beding van aanwas. De duur van deze opzeggingstermijn wordt, bij gebrek aan akkoord, door de rechter bepaald.

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

5) De langstlevende van beide comparanten 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 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 schuldsaldoverzekerings. 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 kunnen zij een goed dat tot het doelvermogen behoort niet vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, ze niet hypothekeren en er geen enkele erfdienstbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477, §3 van het oud 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 een goed dat tot het doelvermogen behoort blijft bewonen of gebruiken zal hij aan de andere een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde ervan. Behoudens overeenkomst tussen hen beiden zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gerede partij wordt aangeduid door de Voorzitter in de Rechtbank van Eerste Aanleg van het betreffende gerechtelijke arrondissement. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten, doch hij zal erover waken tegensprekelijk te werk te gaan. Zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

8) De kopers verklaren te weten dat, op basis van de huidige stelling van de administratie van de registratie en onder voorbehoud van latere wijzigingen van de wetten en/of gebruiken in fiscale aangelegenheden, de langstlevende gehouden is binnen de vier (4) maanden na het overlijden van de eerststervende, een verklaring neer te leggen op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid en de registratiebelastingen te betalen op de waarde van de volle eigendom, het vruchtgebruik of de blote eigendom van de onverdeelde rechten van de eerststervende in de goederen.

9) De bepalingen vervat in de punten 3) en 7) gelden in ieder geval met ingang vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt 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.

10) 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.

Verklaring van anticipatieve inbreng

De kopers die bij de toewijzing aan ondergetekende notaris verklaren dat zij wensen te kopen met een "verklaring van anticipatieve inbreng" zullen geacht worden te kopen onder de volgende voorwaarden.

De kopers erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bepalingen vervat in artikel 2.3.53 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.

Door deze verklaring van anticipatieve inbreng zal de volle eigendom van de goederen, 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 de goederen niet voordien werden 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 de goederen te verkrijgen, te verbeteren of in stand te houden zullen vanaf dan ten laste komen van het gemeenschappelijk vermogen.

De eventuele schuldvorderingen tussen de kopers, waaronder deze met betrekking tot de betaling van de schulden en kosten verbonden aan de goederen 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 de goederen. Overeenkomstig artikel 2.3.53, §4 van het Burgerlijk Wetboek, is het recht van terugname voorzien in deze bepaling niet van toepassing in het kader van de anticipatieve inbreng.

Bij gebreke aan anticipatieve inbreng, blijven de goederen ook na een later huwelijk in onverdeeldheid en kunnen deze enkel ingebracht worden in een gemeenschappelijk vermogen bij huwelijksovereenkomst.

De kopers 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 ervan 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.

BIJZONDERE AANVULLINGEN OP "B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN"

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De tekoopstelling geschiedt niet onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper, waarover meer bepaald in artikel 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Verzaking aan wettelijke indeplaatsstelling, volmacht

✓ De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 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.

✓ In aanvulling op de hiervoor gegeven volmacht alsook op de volmacht die de koper geeft in artikel 17 van de algemene verkoopsvoorwaarden, en steeds wanneer er volmacht wordt gegeven aan "de medewerkers van de notaris", worden hiermee volgende personen bedoeld, ieder steeds met de bevoegdheid om afzonderlijk op te treden en met recht van indeplaatsstelling:

[...]
 allen woonplaats kiezende op het kantoor van "Jan Cloet & Nico Vanhout, Geassocieerde notarissen" BV, te Peer.

Echtgenoten-kopers

✓ Indien het goed wordt toegewezen aan twee echtgenoten, waarbij één van hen zich sterk maakt voor de andere, dan kan de notaris eisen dat de niet-aanwezige echtgeno(o)t(e) de aankoop bekrachtigt binnen de twee (2) werkdagen te rekenen vanaf de toewijzing.

De echtgeno(o)t(e) die zijn/haar partner er niet toe kan bewegen de bekrachtigingsakte te ondertekenen, zal persoonlijk aansprakelijk zijn voor alle gevolgen die daaruit voortvloeien.

Uitsluiting commandverklaring of sterkmaking

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden, wordt commandverklaring of sterkmaking uitdrukkelijk uitgesloten. De modaliteiten dienaangaande voorzien in hierna vermelde algemene verkoopsvoorwaarden worden uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard op onderhavige verkoop.

Verklaring op eer inzake het gunsttarief voor de aankoop

Indien de koper kan genieten van het gunsttarief voor de aankoop zal dit worden verrekend met de door hem te dragen forfaitaire kosten. Hiertoe zal volgende verklaring worden opgenomen in het proces-verbaal van toewijs:

"De koper verklaart op eer dat hij op heden, noch in België, noch in het buitenland, andere onroerende goederen of onroerende zakelijke rechten van welke aard ook bezit, al dan niet bestemd tot bewoning, met inbegrip van de rechten van volle of blote eigendom, vruchtgebruik, bewoning, erfpacht of opstal.

Hij verklaart tevens dat hij de thans aangekochte woning zal betrekken als enige eigen woning en er uiterlijk binnen het jaar te rekenen vanaf de datum van deze akte zijn wettelijke woonplaats zal vestigen.

Hij erkent dat hij er door de notaris is op gewezen dat indien hij niet zijn wettelijke woonplaats vestigt in de voormelde woning vóór de gestelde vervaldatum van één jaar, hij niet kan genieten van het verlaagde tarief Kbis bepaald in artikel 17.82 van de bijlage bij het koninklijk besluit van 16 december 1950 houdende het tarief van de honoraria der notarissen, en dat hij gehouden zal zijn het verschil tussen het door hem betaalde honorarium en het honorarium dat hij had moeten betalen bij toepassing van schaal K te storten aan de instrumenterende notaris binnen de maand te rekenen vanaf de voormelde vervaldatum.

De koper gaat uitdrukkelijk akkoord dat door mij, notaris, een opzoeking in het rijksregister op zijn naam mag worden uitgevoerd ter controle van de voorwaarde dat de koper uiterlijk binnen het jaar te rekenen vanaf de datum van deze akte zijn wettelijke woonplaats heeft gevestigd in de thans aangekochte woning.”

FISCALE VERKLARINGEN

Tekortschatting

De comparanten verklaren door mij, notaris, erop te zijn gewezen dat de bevoegde administratie binnen de wettelijk voorziene termijn de opgegeven waarde van het goed kan betwisten en dat het van belang is om bewijsstukken bij te houden indien zij binnen deze termijn wijzigingen aan het goed aanbrenge.

Planbatenheffing

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

B/ ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht (8) kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 vijf (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 vijf (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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (5) minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om vierentwintig (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

Een bidder 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 ertoe 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 vijf (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 tien (10) werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt

aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien (10) werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid. Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing. De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum €5.000 (vijfduizend 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 (vijfduizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum €5.000 (vijfduizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet-bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid

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

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes (6) 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 de akte van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (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 procent (12 %). Het bedraagt:

- 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 vijfnegentig 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 vijfendertig procent (15,35 %), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05 %), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien procent (14,00 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50 %), voor prijzen boven driehonderdvijftigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- dertien komma vijfendertig procent (13,35 %), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijfentwintig 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 vijfnegentig 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);

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

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

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

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

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

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de

biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandverklaring, alsook eventuele vergoedingen of nalatigheidsinteressen waartoe hij zou gehouden zijn bij niet tijdige betaling. Deze kosten dienen betaald te worden binnen de termijnen die voorzien zijn voor de betaling van de kosten.

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

Artikel 26. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de 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 goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

ONTBINDING VAN DE VERKOOP: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien (15) dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent (10%) 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 (8) 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 (8) 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 (8) dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien (15) 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 (10%) 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 abbatement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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 rechtsoverdracht 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, herverilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C/ DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in de akte van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D/ VOLMACHT

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

[...]

hierna "**de lasthebbers**" te noemen, allen woonplaats kiezende op het kantoor van "Jan Cloet & Nico Vanhout, Geassocieerde notarissen BVBA", te Peer.

Voor wie [...], voormeld, hier tussenkomt en aanvaardt, 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 de hierboven beschreven onroerende goederen te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
 - alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
 - de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
 - het tijdstip van ingentreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
 - de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
 - de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
 - van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
 - bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
 - over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, 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 hoger gemelde 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 de goederen niet zouden 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 verkoopmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart dat STAD PEER BTW-belastingplichtig is onder het nummer BE 0207.474.189.

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

III. SLOTVERKLARINGEN

Recht op geschriften

Ondergetekende notaris verklaart dat het recht op geschriften voor deze akte vijftig euro (€50,00) bedraagt.

Bevestiging identiteit

De naam, voornamen, geboorteplaats en geboortedatum alsook de woonplaats van iedere natuurlijke persoon die in onderhavige akte optreedt in eigen naam, als lasthebber dan wel als vertegenwoordiger van een rechtspersoon, werden mij, notaris, aangetoond en worden door mij, notaris, gewaarmerkt op grond van de gegevens vervat in het rijksregister van de natuurlijke personen, de identiteitskaart, het trouwboekje of de registers van de burgerlijke stand.

De comparanten bevestigen:

- door mij, notaris, te zijn geïnformeerd over het bestaan van een ombudsdienst voor het notariaat die kan worden gecontacteerd via www.ombudsnotaris.be;
- de juistheid van hun naam, voornamen, geboorteplaats, geboortedatum en woonplaats;
- uitdrukkelijk hun toestemming te verlenen tot de vermelding van hun rijksregisternummers in deze akte;
- dat ik, notaris, hen naar behoren heb ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten voortvloeiend uit de rechtshandelingen die zij blijkens onderhavige akte hebben gesteld en dat ik hen op onpartijdige wijze raad heb gegeven;
- kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 24 april 2024.

WAARVAN AKTE

Opgesteld in mijn kantoor te Peer, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.