

2240416

Aantal bijlagen:

Provisie registratiebelasting:

REP.NR. 28786

03/09/2024

OPENBARE VERKOOP - VERKOOPVOORWAARDEN - BIDDIT

In het jaar tweeduizend vierentwintig

Op drie september

Ga ik, Meester Jeroom Creytens, notaris met standplaats te Ninove-Meerbeke, 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" of "verkoper".

VERKOOPVOORWAARDEN

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. Slotbepalingen

A. <u>BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN</u>
--

Contactgegevens van het notaris kantoor

Notaris kantoor Jeroom Creytens

Halsesteenweg 17

9402 Ninove - Meerbeke

Beschrijving van de goederen - Oorsprong van eigendom

Beschrijving van het onroerend goed

⇒ **KOOP 1**

Stad NINOVE- vierde afdeling - MEERBEKE

Een perceel grond, gelegen ter plaatse genaamd "De Kloppers", nabij Denderstraat en Meerbekeweg, gekadastraerd volgens kadastraal uittreksel de dato zestien april tweeduizend vierentwintig, sectie A, nummer 38N P0000, voor een oppervlakte van drie are drieënzeventig centiare (3a 73ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: twee euro (€ 2,00)

Er werd voor het verkochte goed geen metingsplan opgesteld. Het staat de koper vrij op zijn kosten een plan van meting en afpaling te laten opstellen.

⇒ **KOOP 2**

Stad NINOVE- tweede afdeling

Een perceel grond, gelegen ter plaatse genaamd "Graanmarkt", nabij de Graanmarkt, gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 1150/b, voor een grotere oppervlakte van negen are zeventig centiare en thans gekadastraerd volgens recent kadastraal uittreksel de dato zestien april tweeduizend vierentwintig, sectie B, deel van nummer 1150G P0001, voor een gemeten oppervlakte van éénendertig komma vijf vierkante meter (31,5 m²).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: nog niet vastgesteld

Nieuwe kadastraal perceelnummer: 41362 B 1150 K P0000

Dit eigendom komt voor onder lot 1, groen gearceerd en blauw omlijnd op een grondplan ervan opgemaakt door Plan² landmeetkunde - expertise te Gent op elf januari tweeduizend vierentwintig.

Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 41362/10380 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Dit grondplan zal - na door partijen en de notaris ne varietur te zijn getekend - aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 3.12.3.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit en van artikel 3.30 §3 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle geschillen die over de meting en het plan zouden ontstaan tussen de verkoper en de koper worden aan het bindend advies van de landmeter, opsteller van het plan, onderworpen.

⇒ **KOOP 3**

Stad NINOVE- tweede afdeling

Een perceel grond, gelegen ter plaatse genaamd "Brusselstraat", nabij de Brusselstraat, gekadastraerd volgens titel sectie B, nummer 1291/d, voor een oppervlakte van drie are twintig centiare en thans gekadastraerd volgens kadastraal uittreksel van zestien april tweeduizend vierentwintig, sectie B, nummer 1291D P0000, voor eenzelfde oppervlakte van drie are twintig centiare (3a 20ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: drie euro (€ 3,00)

Er werd voor het verkochte goed geen metingsplan opgesteld. Het staat de koper vrij op zijn kosten een plan van meting en afpaling te laten opstellen.

⇒ **KOOP 4**

Stad NINOVE- zevende afdeling - DENDERWINDEKE

Een perceel weiland, gelegen ter plaatse genaamd "Grote Litersberg", nabij de Rijstraat, gekadastraerd volgens titel en thans gekadastraerd volgens kadastraal uittreksel van zestien april tweeduizend vierentwintig, kadastraal bekend, sectie C, nummer 1351/02C P0000, voor een oppervlakte van twee are twee centiare (2a 2ca).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: één euro (€ 1,00)

Er werd voor het verkochte goed geen metingsplan opgesteld. Het staat de koper vrij op zijn kosten een plan van meting en afpaling te laten opstellen.

Hierna genoemd "het goed" of "de goederen"

Roerende goederen.

In onderhavige verkoop zijn geen roerende goederen begrepen.

Oorsprong van eigendom

⇒ **KOOP 1**

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van voorschreven onroerend goed ingevolge een ongestoord, ondubbelzinnig, voortdurend en vreedzaam bezit ten titel van eigenaar sedert meer dan dertig jaar.

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

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

⇒ **KOOP 2**

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van voorschreven onroerend goed doordat zij haar onder grotere oppervlakte werd toegewezen bij openbare verkoop ten verzoeken van 1) de heer Le Clair Jean-Jacques Michel Edouard Gaston, te Brussel en 2) de heer Le Clair Guy, te St. Clare in Québec Canada, ingevolge proces-verbaal van toewijs gesloten voor het ambt van notaris Iris De Brakeleer, te Ninove, met tussenkomst van notaris Guy Caeymaex, te Brussel de dato drieëntwintig mei tweeduizend en elf, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Oudenaarde, op twintig oktober tweeduizend en elf, onder referte 69T2010201112927.

Oorspronkelijk behoorde voorschreven onroerend goed toe aan de heer Le Clair Gaston Edmond doordat het hem toebedeeld werd bij schenking-afstand, verleden voor notaris Albert Evenepoel, te Ninove, op vijftien januari negentienhonderdvijftig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op twee februari negentienhonderdvijftig, boek 4756 nummer 15; het vruchtgebruik dat zijn vader, de heer Jules (Julianus Arthur) Le Clair, zich voorbehield in voormelde akte verviel door zijn overlijden op twaalf februari negentienhonderddrieënvijftig, waardoor de heer Gaston Le Clair, voornoemd, volle eigenaar werd.

Bij akte verleden voor de burgemeester van de stad Ninove op zesentwintig juni negentienhonderdtachtig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op vijftien juli negentienhonderdtachtig, boek 8957 nummer 11, werd een deel grond van het perceel, toen nog gekend sectie B, nummer 1150/A, groot tien vierkante meter, afgestaan aan de stad Ninove.

De heer Gaston Le Clair, voornoemd, is overleden te Brussel op drie april negentienhonderdeenennegentig. Ingevolge de bepalingen van zijn testament gedictieerd aan notaris Evenepoel, destijds te Ninove op zestien maart negentienhonderdneuentachtig verviel zijn nalatenschap aan zijn overlevende echtgenote, mevrouw Elza Bruyneel voor het vruchtgebruik en aan zijn twee kinderen, te weten: de heer Guy Le Clair en de heer Jean-Jacques Le Clair, elk voor de helft in blote eigendom.

Mevrouw Elza Bruyneel, voornoemd, is overleden te Aalst, op een februari tweeduizend en zes, waardoor haar vruchtgebruik is opgehouden in voordeel van haar twee kinderen, te weten: de heer Le Clair Guy en de heer Le Clair Jean-Jacques.

⇒ **KOOP 3**

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van voorschreven onroerend goed doordat zij het verkregen heeft bij afstand van mevrouw Cecile Colle, ingevolge akte verleden voor het tweede aankoopcomité van Gent, overgeschreven op het

hypotheekkantoor van Oudenaarde, op twaalf februari tweeduizend en negen, onder referte 69-T-12/002/2009-01759.

Mevrouw Cecile Colle, voornoemd, was er voorheen eigenaar van doordat zij het verkregen heeft bij akte verdeling, verleden voor notaris Cruyt, destijds te Gent, op negentien oktober negentienhonderdachtentzestig, behoorlijk overgeschreven op het hypotheekkantoor van Oudenaarde.

⇒ **KOOP 4**

De verkoper verklaart eigenaar te zijn van voorschreven onroerend goed doordat zij het aankocht van de heer Petrus Arsène Vanden Eynde en zijn echtgenote, mevrouw Simone Jeanne Denise Vanbellingen, ingevolge akte verkoop verleden voor notaris Iris De Brakeleer, te Ninove, op negentien maart tweeduizend negentien, overgeschreven op het hypotheekkantoor van Oudenaarde, op tweeëntwintig maart tweeduizend negentien, onder referte: 69-T-22/03/2019-03614.

De heer Petrus Arsène Vanden Eynde en zijn echtgenote, mevrouw Simone Jeanne Denise Vanbellingen, voornoemd, waar er voorheen eigenaar van doordat zij het aankochten van 1) de heer Jean Baptist Josef Van Breusegem, echtgenoot van Marie Louise Van Bever, te Sint-Jans-Molenbeek, 2. Arsène Maurice Van Breusegem, echtgenoot van Louisa Dominica Van Bossuyt, te Liedekerke, 3. André Remi Van Breusegem, echtgenoot van Leonce Amandine Marie José Daem, te Appelterre-Eichem, 4. Felix Albert Marie Van Breusegem, echtgenoot van Maria Jeanne José De Schepper, te Anderlecht, en 5. André Octave Roger Van Breusegem, echtgenoot van Maria Paul Maria Theresia Mertens, te Hove, krachtens akte verleden voor notaris Romain Poodts te Meerbeke, in vervanging van zijn ambtsgenoot notaris Gaston Borremans, te Schaarbeek, wettelijk belet, op zestien december negentienhonderdzeventig, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op elf januari negentienhonderdeenzeventig, boek 7290 nummer 23.

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.

Instelprijs

De instelprijs voor **KOOP 1** bedraagt: DERTIENDUIZEND VIJFENVIJFTIG EURO (€ 13.055,00)

De instelprijs voor **KOOP 2** bedraagt: NEGENDUIZEND HONDERDVIJFENDERTIG EURO (€ 9.135,00)

De instelprijs voor **KOOP 3** bedraagt: ELFDUIZEND ZESHONDERDZESENNEGENTIG EURO (€ 11.696,00)

De instelprijs voor **KOOP 4** bedraagt: NEGENTIENDUIZEND VIJFHONDERDVEERTIEN EURO (€ 19.514)

Instelpremie

In afwijking van artikel 15 van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt honderd euro (€ 100,00). Dit betekent dat er met minstens honderd euro (€ 100,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

Voor KOOP 1

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 23 september 2024 om 10.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 1 oktober 2024 om 10.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Voor KOOP 2

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 23 september 2024 om 10.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 1 oktober 2024 om 10.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Voor KOOP 3

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 23 september 2024 om 10.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 1 oktober 2024 om 10.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Voor KOOP 4

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 23 september 2024 om 10.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 1 oktober 2024 om 10.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal – voor alle loten - behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op vrijdag 4 oktober 2024 om 9.00 uur.

Bezoeken

De eigendom kan vrij door de kandidaat-kopers bezocht worden.

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 verkoper verklaart en bevestigt dat het bij deze verkochte goed onverhuurd en niet verpacht is, de koper komt ervan in het gebruik vanaf heden.

Bereikbaarheid – toegankelijkheid

De verkoper verklaart dat er geen garantie kan worden gegeven dat het verkochte goed bereikbaar of toegankelijk is van op de openbare weg. De koper verklaart hiervan op de hoogte te zijn en er zijn eigen zaak van te zullen maken, zonder enige vrijwaring of verantwoordelijkheid vanwege de verkoper.

Reclamepanelen

De verkoper verklaart dat geen enkel gedeelte van het verkochte goed bij zijn weten verhuurd is voor reclamedoeleinden, zoals bijvoorbeeld reclamepanelen of daartoe gebruikt wordt. De koper verklaart het goed te hebben bezocht en dit te hebben nagezien. De koper verklaart dat er zich geen publiciteitspanelen bevinden op het goed.

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 erfdiensbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdiensbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

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

Voormelde akten bevatten geen bijzondere voorwaarden.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van bijzondere erfdiensbaarheden die zouden kunnen bestaan die een toegang of overgang zouden verschaffen naar het verkochte goed.

De stedenbouwkundige inlichtingen afgeleverd door de stad Ninove, op eenentwintig mei tweeduizend vierentwintig, maakt melding van volgende erfdiensbaarheid:

Voor KOOP 4:

- *Wettelijke Erfdiensbaarheid van Openbaar Nut*

Type: Gemeenteweg privaat

Beheerder: stad Ninove

Omschrijving: voetweg 61 1 meter breed 0 procent op eigendom

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.

Voorkooprecht – voorkeurrecht – verkoopbelofte – optie – vervreemdingsverbod

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

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

1. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet belast is met een vervreemdingsverbod.

2. De verkoper verklaart dat hij geen voorkeurrecht, verkoopbelofte of optie heeft toegestaan in verband met het verkochte goed.

3. De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet belast is met een conventioneel recht van voorkoop.

4. De verkoper verklaart en uit raadpleging van het e-voorkooploket op zestien april tweeduizend vierentwintig blijkt dat

KOOP 1

- het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

KOOP 2

- het goed wel onderworpen is aan enig wettelijk of decretaal recht van voorkoop, meer bepaald een voorkooprecht ten voordele van NV De Vlaamse Waterweg, in kader van een recht van voorkoop de Vlaamse Waterweg.

Teneinde de begunstigen van het voorkooprecht in de mogelijkheid te stellen hun voorkooprecht uit te oefenen, zal de instrumenterende notaris de begunstigde van dit voorkooprecht verwittigen bij elektronisch schrijven minimaal één maand voor aanvang van de biedingen.

KOOP 3

- het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

KOOP 4

- het goed niet onderworpen is aan enig wettelijk of decretaal recht van voorkoop.

Recht van wederinkoop

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed niet belast is met een ander recht van wederinkoop, wettelijk of conventioneel.

Administratieve bepalingen

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Algemene bepalingen.

1.1. De verkoper verklaart dat geen zekerheid kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor de bewoning kan worden gebruikt.

Dienvolgens verklaart de instrumenterende notaris uitdrukkelijk aan de koper dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor de bewoning kan worden gebruikt, op voorschreven goed mag worden opgericht zolang een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Mocht de koper op voorschreven goed gebouwen wensen tot stand te brengen, dan dient hij zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden, zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper noch tussenkomst van de instrumenterende notaris terzake.

1.2. De verkoper verklaart, met betrekking tot alle voorschreven goederen:

- dat hij voor de door hem uitgevoerde werken en eventuele opgerichte constructies alle nodige omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen heeft bekomen en dat hij de werken heeft uitgevoerd conform de vergunning of melding.

- Dat er bij zijn weten geen stedenbouwkundige overtredingen inzake het verkochte goed zijn vastgesteld.

- Dat hij geen kennis heeft van een definitieve rechterlijke beslissing die een verplichting oplegt om een herstelmaatregel uit te voeren zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

1.3. De verkoper verklaart dat het verkochte goed wordt gebruikt als grond. De verkoper verklaart dat deze bestemming wettig en onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal hiervan zijn eigen zaak maken zonder verhaal tegen de verkoper.

1.4. De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

2. Informatieverstrekking door de verkoper.

2.1. Onroerend erfgoed.

KOOP 1

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

KOOP 2

De verkoper verklaart dat het verkochte goed is opgenomen als vastgestelde archeologische zonde – Historische stadskern van Ninove, vastgesteld bij ministerieel besluit van negentien februari tweeduizend zestien, terug te vinden via volgende link:

<https://id.erfgoed.net/besluiten/5909>

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11910>

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van enige andere voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, noch van enige inventarisatie of vaststelling in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet en –besluit.

KOOP 3

De verkoper verklaart dat het verkochte goed is opgenomen als vastgestelde archeologische zonde – Historische stadskern van Ninove, vastgesteld bij ministerieel besluit van negentien februari tweeduizend zestien, terug te vinden via volgende link:

<https://id.erfgoed.net/besluiten/5909>

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11910>

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van enige andere voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, noch van enige inventarisatie of vaststelling in de zin van het Onroerendergoeddecreet en –besluit.

KOOP 4

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid.

De verkoper verklaart en bevestigt dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerendergoeddecreet en Onroerendergoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van historische tuinen en parken.

2.2. Onteigening.

De verkoper verklaart dat er hem voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

2.3. Rooilijn.

GOED 1

De verkoper verklaart met betrekking tot alle verkochte goederen en uit de stedenbouwkundige inlichtingen door de gemeente verstrekt blijkt dat de goederen niet gelegen zijn in een rooilijnplan en niet belast zijn met een rooilijn.

2.4. Bos

Nadat de notaris uitleg heeft verstrekt aan partijen over het toepassingsgebied van het Bosdecreet, verklaren zij dat de goederen geen bos zijn waarop het Bosdecreet en haar uitvoeringsbesluiten van toepassing zijn.

2.5. Decreet natuurbehoud

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen niet zijn 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.

2.6. Overstromingsinformatie.

KOOP 1

De waterparagraaf:

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht 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:

- Niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.
- Niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.
- Wel gelegen is in een signaalgebied.

De koper verklaart op de hoogte te zijn dat voorschreven goed gelegen is in signaalgebied, hetgeen onder andere tot gevolg heeft dat er geen constructies opgericht mogen worden.

Overstromingsrapport

Volgens het overstromingsrapport, te consulteren via www.waterinfo.be/informatieplicht, heeft het verkochte goed volgende scores:

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND

Risicozone voor overstromingen

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht 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.

KOOP 2

De waterparagraaf:

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht 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:

- Deels gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.
- Niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.
- Niet gelegen is in een signaalgebied.

Overstromingsrapport

Volgens het overstromingsrapport, te consulteren via www.waterinfo.be/informatieplicht, heeft het verkochte goed volgende scores:

De grond heeft P(erceel)-score: C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND

Risicozone voor overstromingen

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht 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.

KOOP 3

De waterparagraaf:

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht 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 of een afgebakende oeverzone.
- Niet gelegen is in een signaalgebied.

Overstromingsrapport

Volgens het overstromingsrapport, te consulteren via www.waterinfo.be/informatieplicht, heeft het verkochte goed volgende scores:

De grond heeft P(erceel)-score: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND

Risicozone voor overstromingen

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht 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.

KOOP 4

De waterparagraaf:

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht 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:

- Niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.
- Niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.
- Niet gelegen is in een signaalgebied.

Overstromingsrapport

Volgens het overstromingsrapport, te consulteren via www.waterinfo.be/informatieplicht, heeft het verkochte goed volgende scores:

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: ONBEKEND

Risicozone voor overstromingen

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht 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.

2.7. KLIM.

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat de verkochte goederen niet gelegen zijn in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

3. Informatieverstrekking door de bevoegde overheden en door de notaris.

3.1. Algemene stedenbouwkundige inlichtingen.

Aan het College van Burgemeester en Schepenen van de ligging van voorschreven onroerend goed werd het "Modelformulier Vastgoedinformatie" verstuurd met het oog op het bekomen van de administratieve en stedenbouwkundige informatie betreffende de goederen.

De stad Ninove heeft op eenentwintig mei tweeduizend vierentwintig, de stedenbouwkundige informatie en het stedenbouwkundig uittreksel uitgereikt.

Een volledige kopie hiervan wordt overhandigd aan de koper, die verklaart deze informatie vooraf te hebben kunnen raadplegen op het kantoor van de notaris en via de website.

3.2. Stedenbouwkundig uittreksel.

De notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 VCRO, dat uit het voormeld stedenbouwkundig uittreksel, het hypothecair getuigschrift en de verklaringen van de verkoper blijkt:

voor KOOP 1

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

- Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: rooien van 1 wilg

Referentie: 41048_2005_509

Gemeentelijk dossiernummer: 41048/965369/B/2005/412

Aard aanvraag: Vellen bomen

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 12/01/2006

Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest

- Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: inrichten van volkstuintjes en bouwen van paviljoen en 8 bergingen

Referentie: 41048_2017_93

Gemeentelijk dossiernummer: 41048/978168/B/2017/87

Aard aanvraag: Niet gekend

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 20/06/2017

Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed als volgt is, volgens

- *het gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem: woonuitbreidingsgebieden + woongebieden*

- *Bijzonder plan van aanleg:*

Referentie: BPA_41048_224_00025_00001

Beschrijving: BPA 15a en 15b Burchtdam art 14 en 15

Bestemmingen: Zone voor volkstuinen

- *Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan*

Referentie: RUP_40000_213_00040_00001

Beschrijving: Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove

Bestemmingen: afbakeningsgrens

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is

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

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

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1.

voor KOOP 2

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

- *Omgevingsvergunning*

Beschrijving: slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van een ééngezinswoning met horeca

Omv nummer: OMV_2019152195

Project type: OMV2019_AANVRAAG
Lopende procedure: Eerste aanleg cbs
Stedenbouwkundige handelingen:
Vergunningsplichtig: Ja
Omschrijving: 41362B1150/00H000
- Omgevingsvergunning
Beschrijving: slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van een ééengezinswoning met horeca
Omv nummer: OMV_2020004123
Project type: OMV2019_AANVRAAG
Voorwaarden:
Volgende algemene en sectorale voorwaarden van titel II van het Vlarem algemeen: hoofdstukken 4.1, 4.7 en 4.9
geluid: hoofdstuk 4.5 met bijlagen 2.2.1, 2.2.2, 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3, 4.5.4, 4.5.5 en 4.5.6.
lucht: hoofdstukken 4.4 en 4.10 met bijlagen 4.4.1, 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4, 4.4.5, 4.4.6, 4.4.7.1 en 4.4.7.2.
licht: hoofdstuk 4.6.afdeling 5.16.1. - gassen - gemeenschappelijke bepalingenafdeling 5.16.3 - gassen – installaties voor het fysisch behandelen van gassen.
De algemene en sectorale milieuvoorwaarden staan in titel II van het VLAREM.
Deze opsomming is louter indicatief.
Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven. De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigator, via de link:<https://navigator.emis.vito.be/>.
Lopende procedure: Geen lopende procedure
Beslissingen:
Datum beslissing: 23/03/2020 - Type: Voorwaardelijk vergund - Instantie: College burgemeester schepenen
Stedenbouwkundige handelingen:
Vergunningsplichtig: Ja - Omschrijving: 41362B1150/00H000
Exploitaties van ingedeelde inrichtingen of activiteiten:
Risicoklasse: Klasse 3 - Onderwerp: Graanmarkt 39, Ninove -Inrichtingsnummer: 20200113-0061
Activiteiten:
Rubriek: 16.3.2°a) - Omschrijving: airconditioning - Risicoklasse: Klasse 3 - Status: Vergund
Rubriek: 16.3.2°a) - Omschrijving: airconditioning - Risicoklasse: Klasse 3 - Status: Vergund
- Omgevingsvergunning
Beschrijving: aanleggen tuin Inghelantsite
Omv nummer: OMV_2023142876
Project type: OMV2019_AANVRAAG

Lopende procedure: Eerste aanleg cbs

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: • Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos

• Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen

• Nieuwbouw of aanleggen

Omschrijving: Inghelantsite

- Omgevingsvergunning

Beschrijving: aanleggen tuin Inghelantsite met nieuwe rooilijn

Omv nummer: OMV_2024018009

Project type: OMV2019_AANVRAAG

Lopende procedure: Eerste aanleg cbs

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: • Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos

• Het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen

• Nieuwbouw of aanleggen

Omschrijving: Inghelantsite

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed als volgt is, volgens

- het gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem: woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde + woongebieden

- Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_40000_213_00040_00001

Beschrijving: Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove

Bestemmingen: afbakeningsgrens

- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_41048_214_00008_00001

Beschrijving: Inghelantsite

Bestemmingen: Woongebied

- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_41048_214_00008_00001

Beschrijving: Inghelantsite

Bestemmingen: Gebied voor stedelijke ontwikkeling

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is

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

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

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1.

voor KOOP 3

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed als volgt is, volgens

- *het gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem: woonuitbreidingsgebieden*

- *Bijzonder plan van aanleg*

Referentie: BPA_41048_224_00025_00001

Beschrijving: BPA 15a en 15b Burchtdam art 14 en 15

Bestemmingen: bufferzone

- *Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan*

Referentie: RUP_40000_213_00040_00001

Beschrijving: Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove

Bestemmingen: afbakeningsgrens

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is

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

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

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1.

Voor KOOP 4

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

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed als volgt is, volgens

- *het gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen - Zottegem: woongebieden met landelijk karakter + landschappelijk waardevolle agrarische gebieden*

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke

maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO en dat er geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is

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

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

6° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1.

De partijen worden uitdrukkelijk verwezen naar artikelen 4.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende de vergunningsplichtige, meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen.

3.3. Planbatenheffing.

De verkoper verklaart geen weet te hebben dat er met betrekking tot het verkochte goed een planbatenheffing zou verschuldigd zijn in de zin van artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

3.4. Splitsing - VOOR KOOP 2

Met toepassing van artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft de notaris op zeventien mei tweeduizend vierentwintig het plan van de verdeling tussen het verkochte en hetgeen eigendom blijft van de verkoper, alsmede een attest waarin de aard van de van de akte wordt aangegeven, aan het bevoegd Schepencollege ter inzage voorgelegd.

Bij brief van vierentwintig juni tweeduizend vierentwintig heeft het Schepencollege het volgende geantwoord: *"Het dossier ingediend door notariaat Creytens, in verband met de splitsing van een perceel, Ninove, Graanmarkt, kadastraal gekend als 2^e afd, sie B nr. 1150/G met als bestemming woongebied en woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde, geeft gen aanleiding tot opmerkingen."*

3.5. Bodem

De notaris heeft gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen in verband met de bodemtoestand.

Milieuvergunningen.

- De verkoper verklaart, hetgeen bevestigd wordt in het stedenbouwkundig uittreksel, dat er voor het verkochte goed vermeld onder KOOP 1, KOOP 3 en KOOP 4 geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

- Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat voor KOOP 2 volgende omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit of milieuvergunning is afgeleverd:

"Milieuvergunning

Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.

Beschrijving: een meeneemchinees

Dossiernummer: 41048/950045/1/E/1 - Referentienummer: 41048_VLA3_1157

Inrichtingsnummer: 600399 - Risicoklasse: Klasse 3

Beslissing eerste aanleg: - Status: Aktename - Datum: 15/02/2000 - Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen - Vergunning procedure: Vlarem

Activiteiten:

Rubriek: 16.3.1.1 - Type: Vlarem - Risicoklasse: Klasse 3 - Status: Vergund - Startdatum: 15/02/2000

Rubriek: 3.3 - Type: Vlarem - Risicoklasse: Klasse 3 - Status: Vergund - Startdatum: 15/02/2000"

De koper verklaart op de hoogte te zijn van voormelde milieuvergunningen betrekking hebbende op het hierbij verkochte goed.

Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat de koper voor het sluiten van onderhavige overeenkomst op de hoogte is gebracht van het bodemattest voor **KOOP 1**, **KOOP 2**, **KOOP 3** en **KOOP 4**, afgeleverd door de OVAM op negentien april tweeduizend vierentwintig, in overeenstemming met artikel 101, §1 van het Bodemdecreet.

"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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond.

Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.ovam.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”

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

4. Zich steunend op de verklaringen van de comparanten en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast. De notaris wijst de koper er evenwel op dat voormelde bevestiging geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem. Hij wijst de koper er eveneens op dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

Grondverzet.

De verkoper is met betrekking tot het verkochte goed geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de kosten die eventueel verbonden zijn grondverzet. De verkoper is ook niet gehouden tot het opstellen van een technisch verslag en een bodembeheerrapport.

Stookolietanks

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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 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 bieder, 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) het goed 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 bieder 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 bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een

financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is..

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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 bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt de bieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bieder, 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 bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder 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 bieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden bieder 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 bieder(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 bieder 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

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

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

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

- Vijftien komma 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 honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma 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 vijfnegentig 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);

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 weerhouden bieder 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 derdekoper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveriling 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 abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

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

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

De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen

Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

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

Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

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

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notariskantoor Creytens.

De comparant verklaart kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op zeven juni tweeduizend vierentwintig.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Ninove - Meerbeke 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 mij, notaris, getekend.