

VERKOOPSVOORWAARDEN

Op vierentwintig juni tweeduizend vierentwintig ga ik, Meester Bert Boogaerts, notaris met standplaats te Aarschot, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op www.biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed op verzoek van:

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN.

Artikel 1. Identiteit van de verzoekende partij

Hierna "de verkoper" genoemd.

Artikel 2. Beschrijving van de goederen.

ONDER TIELT-WINGE - eerste afdeling (Tielt)

LOT I:

Een perceel bouwgrond met achtergrond, gelegen te Tielt-Winge - eerste afdeling (Tielt), aan de Dorpsstraat, volgens titel gekadastraerd wijk B deel van nummer 698/2/C, volgens recent kadastraal uittreksel gekend B deel van nummer 698/02 E P0000,

voor een oppervlakte volgens nagemeld meetplan van zes are tweeëntwintig centiare (6a 22ca) met als gereserveerd perceelnummer B 698/ 2 M P0000 en vijf are vijfenvijftig centiare (5a 55ca) achtergrond met als gereserveerd perceel nummer B 698/ 2 R P0000, samen groot elf are zevenenzeventig centiare (11a 77ca).

LOT II:

Een perceel bouwgrond met achtergrond, gelegen te Tielt-Winge - eerste afdeling (Tielt), aan de Dorpsstraat, volgens titel gekadastraerd wijk B deel van nummer 698/2/C, volgens recent kadastraal uittreksel gekend B deel van nummer 698/02 E P0000,

voor een oppervlakte volgens nagemeld meetplan van zes are negen centiare (6a 09ca) met als gereserveerd perceelnummer B 698/2 N P0000 en drie are tachtig centiare (3a 80ca) achtergrond met als gereserveerd perceelnummer B 698/ 2 T P0000, samen groot negen are negenentachtig centiare (9a 89ca).

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.

PLAN.

Het voormeld goed **LOT I** is afgebeeld als loten 1 en 4 en voormeld goed **lot II** is afgebeeld als loten 2 en 6 op het meetplan daarvan opgemaakt door de gezworen landmeter Nele Van de Velde te Sint-Joris-Winge op 17 oktober 2023.

Plan dat voor titel zal gelden tussen partijen, en waarvan zij verklaren een afschrift te hebben ontvangen.

Het plan werd in de databank van de afbakeningsplannen opgenomen met als referte nummer 24106/10431 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Partijen verzoeken om overschrijving van voormeld plan in toepassing van artikel 3.30 paragraaf 3 van het Burgerlijk Wetboek en verzoeken voormeld plan niet te registreren bij toepassing van artikel 26, 3^e lid, 2^o Wetboek Registratierechten.

Artikel 3. Eigendomsorsprong.

Artikel 4. Instelprijs.

De instelprijs van **LOT I** bedraagt honderd en drieduizend euro (€ 103.000-).

De instelprijs van **LOT II** bedraagt honderdduizend euro (€ 100.000-). In afwijking van artikel 15 van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt.

Artikel 5. Minimumbod.

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

Artikel 6. Aanvang en sluiting van de biedingen.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 11 september 2024 om 13 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 19 september 2024 om 13 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 verkoopsvoorwaarden.

Artikel 7. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing.

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het gemeentehuis van Tielt-Winge, Kruisstraat 2 op 27 september 2024 om 11u.

Artikel 8. Eigendomsoverdracht

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

Artikel 9. Genot - Gebruik.

De verkoper verklaart dat het goed vrij is van 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.

Artikel 10. Voorkoop- of voorkeurrechten.

De verkoper verklaart dat er geen voorkoop- of voorkeurrechten zijn die het goed bezwaren.

Artikel 11. 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.

Artikel 12. 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.

Artikel 13. Gemeenheden

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

Artikel 14. Erfdienstbaarheden.

Het goed wordt verkocht met al zijn lijdende en heersende, zicht- en

onzichtbare erfdiensbaarheden, zakelijke rechten en verplichtingen waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico. De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdiensbaarheden die zouden zijn toegestaan door vorige eigenaars en die hem niet bekend zijn.

De verkoper verklaart zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het bij deze verkochte goed, en geen kennis te hebben van dergelijke erfdiensbaarheden, behoudens:

* de wettelijke erfdiensbaarheid voor ruiming ten behoeve van waterlopen met betrekking tot **lot 6** van voormeld meetplan

* de erfdiensbaarheid voor waterafvoer gevestigd op **loten 4 en 6** van voormeld meetplan, gevestigd bij na vermelde verkavelingsakte verleden voor notaris Bert Boogaerts te Aarschot op heden, voorafgaand aan deze, zoals afgebeeld op voormeld meetplan.

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, voortvloeiende uit deze bijzondere voorwaarden en hij verbindt er zich toe dezelfde voorwaarden - voor zover deze nog van toepassing zouden zijn - op te leggen aan zijn erfgenamen, rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden mochten zij in de toekomst het bij deze verkochte goed vervreemden ten gelijk welken titel.

Het goed wordt verkocht vrijgesteld van het recht van gespleten erf of bestemming des huisvaders; derhalve moeten het verkochte goed enerzijds en het aanpalend erf dat van de verkopers blijft anderzijds aanzien worden als nooit aan één en dezelfde eigenaar te hebben toebehoord.

Artikel 15. Hypothecaire toestand

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

Artikel 16. Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Artikel 17. Geen opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering door de koper.

De toewijzing kan niet plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. De koper zal zich niet op zulke voorwaarde kunnen beroepen bij het uitbrengen van een bod.

Artikel 18. Administratieve bepalingen.

A. Stedenbouwkundige voorschriften.

a) De koper zal zich moeten schikken naar alle stedenbouwkundige voorschriften en andere, uitgevaardigd of nog uit te vaardigen door de bevoegde overheden en waar hij zijn persoonlijke zaak zal van maken, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of diens tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

Mocht het verkochte goed getroffen zijn of worden door enig besluit

van de bevoegde overheid inzake onteigening, rooilijnen, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of -reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften.

Ondergetekende notaris deelt mee dat er geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Codex mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

b) De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

Aangezien de gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister zijn de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, van toepassing.

Uit 1° een stedenbouwkundig uittreksel de dato 19 januari 2024, 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift, blijkt dat:

-dat de gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister;

- voor de goederen een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt voor de aanleg van een containerpark de dato 2 februari 1993 (gemeentelijk dossiernummer 24135/2702/B/1992/74);

- voor de goederen een omgevingsvergunning voor sloop van het recyclagepark Tielt-Winge werd uitgereikt op 23 december 2019 (OMV_2019099881);

- voor het goed volgende milieuvergunningen werden uitgereikt:

* *Dossiernummer: 19998*

Referentie gemeente: 53-240899

Onderwerp: gemeentelijk containerpark

Rubr.: 2.2.1.b) - Klasse: 2

Datum beslissing: 09/12/1999

Opslag en sortering van: selectief ingezamelde huishoudelijke afvalstoffen, met inbegrip van klein gevaarlijk afval (containerpark). Het is een inrichting van een exploitant die belast is met de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen

Rubr.: 3.2. - Klasse: 3

Datum beslissing: 09/12/1999

Afvalwater en koelwater: het lozen van niet in de rubrieken 3.3 en 3.6 begrepen huishoudelijk afvalwater:

Rubr.: 17.3.7.1° - Klasse: 3

Datum beslissing: 09/12/1999

Gevaarlijke stoffen: opslagplaatsen voor vloeistoffen met ontvlammingspunt > 100° C (uitgez. deze bedoeld onder rubriek 48), met een tot. inhoudsvermogen van: 200 l tot en met 50.000 l

* *Dossiernummer: 20039*

Onderwerp: gemeentelijk containerpark

Datum beslissing 13/07/2004

* *Dossiernummer: 201321*

Referentie gemeente: 165-220213

Onderwerp: containerpark

Rubr.: 2.2.1.b) - Klasse: 2

Datum beslissing: 16/05/2013

Opslag en sortering van selectief ingezamelde huishoudelijke afvalstoffen en met huishoudelijke afvalstoffen vgl bedrijfsafvalstoffen, miv gevaarlijk afval (containerpark).

Inrichting v/e exploitant belast met inzameling van huishoudelijke afvalstoffen

Rubr.: 2.2.2.f)1° - Klasse: 2

Datum beslissing: 16/05/2013

Opslag en mechanische behandeling van andere niet gevaarlijke afvalstoffen met een opslagcapaciteit van maximaal 100 ton

Rubr.: 3.4.1°a) - Klasse: 3

Datum beslissing: 16/05/2013

Lozen van bedrijfsafvalwater, zonder afvalwaterzuiveringsinstallatie met een debiet tot en met 2 m³/h: wanneer het bedrijfsafvalwater geen gevaarlijke stoffen hoger dan voormelde concentraties bevat

* Dossiernummer: 201728

Referentie gemeente: 197-300517

Onderwerp: containerpark

Rubr.: 2.2.1.b) - Klasse: 2

Datum beslissing: 09/11/2017

Opslag en sortering van selectief ingezamelde huishoudelijke afvalstoffen en huishoudelijke afvalstoffen vergelijkbare bedrijfsafvalstoffen, m.i.v. gevaarlijk afval (containerpark). Inrichting belast met inzameling van huishoudelijke afvalstoffen

Rubr.: 2.2.2.f)1° - Klasse: 2

Datum beslissing: 09/11/2017

Opslag en mechanische behandeling van andere niet gevaarlijke afvalstoffen met een opslagcapaciteit van maximaal 100 ton

Rubr.: 3.4.2° - Klasse: 2

Datum beslissing: 09/11/2017

Lozen van bedrijfsafvalwater, zonder afvalwaterzuiveringsinstallatie met een debiet van meer dan 2 m³/u tot en met 100 m³/u

- een melding stopzetting werd gedaan voor de sluiting EcoWerk Recyclagpark Tielt-Winge - inrichtingsnummer 20190912-0031 - waarvan aktename 1 oktober 2019

- de meest recente stedenbouwkundige bestemming is: woongebied met landelijk karakter en parkgebied;

- de goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- de goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht of ingevolge artikel 34 van het decreet de dato 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- de goederen - **loten 1 en 2 van voormeld meetplan** - het voorwerp uitmaken van een van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden de dato 19 juli 2022 (OMV_2022060771);

- de goederen - **loten 4 en 6 van voormeld meetplan** - niet het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden;

-dat de goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeurs- of projectbesluit.

De koper verklaart afstand te doen van elke vordering tot nietigheid die door hem met betrekking tot onderhavig verkoop zou kunnen worden ingesteld op grond van artikel 6.6.2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening van voormeld decreet (inbreuk op de informatieplicht).

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het stedenbouwkundig uittreksel aangezien dit ter inzage was van de liefhebber-kopers op www.biddit.be

Hij wordt aldus verondersteld een kopie te hebben ontvangen en ontslaat de werkende notaris ervan de inhoud hier volledig op te nemen.

c) De verkoper verklaart dat **loten I en II** deels - **loten 1 en 2 van voormeld meetplan** - deel uitmaken onder loten 1 en 2 van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Tielt-Winge op 19 juli 2022 (OMV_2022060771).

De verkavelingsakte werd verleden voor notaris Bert Boogaerts te Aarschot op heden, voorafgaand aan deze.

De koper verklaart dat voormelde verkavelingsakte met bijlagen zijnde de verkavelingsvergunning en -plan, en de stedenbouwkundige voorschriften ter inzage was van de liefhebber-kopers op www.biddit.be. Hij zal desbetreffende gesubrogeerd zijn in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Partijen erkennen met het ontwerp van deze akte een kopie te hebben ontvangen van de voormelde verkavelingsakte, die voor één of meerdere partijen verbintenissen inhoudt. Partijen komen overeen dat beide akten één geheel vormen en samen uitvoerbaar zijn.

d) Overeenkomstig artikel 5.2.2 van de Codex heeft ondergetekende notaris bij aangetekend schrijven van 30 januari 2024 het plan van verdeling betreffende de **loten I en II** - wat betreft **loten 4 en 6 van voormeld meetplan** - evenals een attest met de aard van de akte en de bestemming van de kavels overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Tielt-Winge.

De gemeente Tielt-Winge heeft bij schrijven van 14 februari 2024 volgende opmerkingen geformuleerd die hier bij wijze van inlichting worden vermeld:

"Het college van burgemeester en schepenen keurt de splitsing van het onroerend goed gelegen te Tielt-Winge, ter plaats Dorpsstraat 53, kadastraal gekend 1^e afdeling, sectie B, nummer 698/02E goed."

Voor de verdeling van voormelde goederen - loten 4 en 6 van voormeld meetplan - werd geen omgevingsvergunning afgegeven.

Bijgevolg kan geen zekerheid worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op de goederen - loten 4 en 6 van voormeld meetplan - te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

C. Bodemtoestand.

a) De verkoper verklaart dat, op voormeld verkochte goed, inrichtingen gevestigd waren en activiteiten werden uitgevoerd zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet, die bodemverontreiniging zouden kunnen veroorzaken.

b) De verkoper verklaart dat de verplichtingen opgelegd door artikelen 102 en volgende van genoemd Decreet werden nagekomen. Dit betekent dat:

- een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd onder leiding van NN Rimeco op 24 februari 2020

- in overeenstemming met artikel 104, § 1 en/of artikel 109, § 1 van genoemd Decreet de overdracht dus kan plaatsvinden, onverminderd de mogelijkheid voor de OVAM om de andere bepalingen van gemeld Decreet later toe te passen.

- er sinds het uitvoeren van het laatste oriënterend bodemonderzoek geen risico-activiteiten meer werden uitgevoerd op betrokken perceel.

De verkoper verklaart dat er geen wijziging is in de ruimtelijke omschrijving, dat er geen lagere bestemmingsnorm is en dat er geen schadegeval is.

c) De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de

hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 20 februari 2023, gezien dit attest ter inzage was van de liefhebber-kopers op www.biddit.be

Dit bodemattest bepaalt:

" 1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op: 01.01.2022

afdeling : 24106 TIELT-WINGE 1 AFD/TIELT/

straat + nr. : Dorpsstraat 53

sectie : B

nummer : 0698/02E000

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 10.03.2003 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 04.08.2000

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Containerpark II - Tielt-Winge, Dorpsstraat 53 te 3390 Tielt-Winge

AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW

DATUM: 10.03.2003

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek Containerpark Tielt-Winge, Dorpsstraat 53 te 3390 Tielt-Winge. (Rapport Pmwd2413)

AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW

DATUM: 25.05.2003

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Containerpark II Tielt-Winge, Dorpsstraat 53 te 3390 Tielt-Winge - Pmogr3123

AUTEUR: Bodemkundige Dienst van België VZW

DATUM: 24.02.2020

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek, Containerpark IL, Dorpsstraat 53, 3390 Tielt-Winge

AUTEUR: Rimeco NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.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.

te Mechelen, 20.02.2023”.

d) De verkoper verklaart genoeg te nemen met voorgaande verklaringen en het goed, voor wat de bodemtoestand betreft, te aanvaarden in zijn huidige staat. Hij verklaart de verkoper te ontslaan van elke verplichting tot vrijwaring uit hoofde van eventuele bodemverontreiniging zelfs wanneer die aanleiding zou geven tot bijzondere maatregelen die door de overheid zouden opgelegd worden.

e) De notaris bevestigt dat in overeenstemming met artikel 117 van het Bodemdecreet dat de bepalingen van het Decreet worden toegepast.

D. Waterparagraaf.

a) Ingevolge de verzekeringswet van 04 april 2014 bevestigt ondergetekende minuuthoudende notaris, op basis van de beschikbare gegevens, dat de goederen niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

b) Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, verklaart ondergetekende minuuthoudende notaris op basis van de raadplegingen van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat de goederen:

-gelegen zijn overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering:

P-score: D (middelgrote kans op overstromingen)

G-score: onbekend

-niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.

-niet gelegen zijn in afgebakend overstromingsgebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering:

-niet gelegen zijn in een signaalgebied.

E. Onroerend erfgoed.

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 van archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed en de inventaris van landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris-minuuthouder heeft verschijners gewezen op de artikelen 4.1.11 en 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Voor zover niet voldaan was aan de informatieverplichting opgelegd in artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet verzaakt de informatie-gerechtigde aan elke vordering tot nietigverklaring.

F. Vlaamse Codex Wonen van 2021.

a. De verkoper verklaart dat het hierboven beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voorkooprecht, zoals voorzien door voormelde Vlaamse Codex Wonen, dat letterlijk luidt als volgt:

Art. 5.76. §1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatie-overeenkomst of het sociaal beheersrecht.

Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in

boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris;

2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied.

b. De partijen verklaren ingelicht te zijn over de toepasselijke bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 inzake het conformiteitsattest.

G. Onteigening - Ruilverkaveling - Rooilijn.

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

De verkoper verklaart geen weet te hebben van ruilverkaveling of rooilijn die het verkochte goed zou treffen.

H. Bosdecreet.

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Na voorlezing te hebben gekregen van artikel 3 van het Bosdecreet, hebben de partijen bevestigd dat voorschreven goed niet valt onder de bepalingen van dit decreet.

I. Decreet natuurbehoud.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet gelegen is in:

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- een Vlaams erkend natuureservaat en hun uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groene bosgebieden gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur niet van toepassing.

J. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

De verkoper verklaart dat het alhier verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Voor meer informatie zie KLIM Website.

Artikel 19. Overdracht van risico's

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

Artikel 20. Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper pro rata temporis 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 integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN.

Toepassingsgebied & definities.

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op www.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 verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op www.biddit.be is een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

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

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

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de bijzondere 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.

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 www.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 bepalen de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »).

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

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

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

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 proces-verbaal 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 bieder 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 bieder (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 bieder.

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 bieder 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 bieder 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 bieder 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 van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht

hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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 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:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma 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 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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 vijftien procent (12,15%), 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 vijftien procent (12,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijftien procent (12,15%), 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 vijftien procent (12,15%), 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 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 derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratieright, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierighten, 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 registratierighten.

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, het goed 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. 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. SLOT

Recht op geschriften.

Recht van vijftig euro, betaald op aangifte door notaris Bert Boogaerts.

Bekwaamheid van partijen

Alle verschijnende partijen verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen, en niet onderworpen te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, bewind, enzovoort.

Op vraag van de instrumenterende notaris verklaren de partijen dat zij met betrekking tot het hierboven aangehaalde eigendom geen kennis hebben van enige gerechtelijke procedure of van enige vorm van beslag.

Bevestiging identiteit - waarmerking

De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond op zicht van het Rijksregister waarvan het nummer hier wordt vermeld met uitdrukkelijke toestemming van de comparanten.

Woonstkeuze

Voor de uitvoering van onderhavige akte doen partijen keuze van woonst in hun respectievelijke woonplaatsen.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op hogervermelde dag en na gedeeltelijke voorlezing en toelichting hebben de comparanten aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd met mij, notaris, deze akte ondertekend.

Voor akte met repertoriumnummer 25068, verleden op 24 juni 2024

FORMALITEITEN REGISTRATIE

Geregistreerd tweeëntwintig blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid LEUVEN 2 op 27 juni 2024
Register OBA (5) Boek 000 Blad 000 Vak 15547
Ontvangen registratierechten: vijftig euro nul eurocent (€ 50,00)
De Ontvanger

BIJLAGE

Geregistreerd vier blad(en), nul verzending(en)
op het Kantoor Rechtszekerheid LEUVEN 2 op 27 juni 2024
Register OA (6) Boek 000 Blad 100 Vak 2703
Ontvangen registratierechten: honderd euro nul eurocent (€ 100,00)
De Ontvanger