

BESCHRIJVING VAN HET GOED

KOOP 1

1. Stad AALST - derde afdeling

Een perceel **BOUWLAND**, ter plaatse genoemd 'Kruiskouter', gekadastreerd volgens titel onder sectie E, nummer 289/A, en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie E, nummer **289/A P0000**, met een oppervlakte van zestien are twintig centiare (16a 20ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 7,00 euro.

KOOP 2

2. Stad AALST - derde afdeling

Een perceel **BOUWLAND**, ter plaatse genoemd 'Kruiskouter', gekadastreerd volgens titel onder sectie E, nummer 290/A, en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie E, nummer **290/A P0000**, met een oppervlakte van zesenzestig are dertig centiare (66a 30ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 42,00 euro.

KOOP 3

3. Stad AALST - achtste afdeling - Moorsel

Een perceel **HOOILAND**, ter plaatse genoemd 'Groene Meerschen', gekadastreerd volgens titel onder sectie C, nummer 456, en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie C, nummer **456 P0000**, met een oppervlakte van zestig are vijftig centiare (60a 50ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 28,00 euro.

KOOP 4

4. Stad AALST - achtste afdeling - Moorsel

Een perceel **WEILAND**, ter plaatse genoemd 'Groene Meerschen', gekadastreerd volgens titel onder sectie C, nummer 457/A, en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie C, nummer **457A P0000**, met een oppervlakte van zestien are (16a).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 9,00 euro.

KOOP 5

5. Stad AALST - achtste afdeling - Moorsel

Een perceel **BOUWLAND**, ter plaatse genoemd 'Asscherenbosch', gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie C, nummer **1015/C P0000**, met een oppervlakte van eenendertig are negentig centiare (31a 90ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 15,00 euro.

KOOP 6

6. Stad AALST - tiende afdeling - Meldert

Een perceel **BOUWLAND**, ter plaatse genoemd 'Boonhof', gekadastreerd volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie B, nummer **585/A P0000**, met een oppervlakte van tweeenzestig are zeventig centiare (62a 70ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: 34,00 euro.

Alle kopen hierna samen genoemd "**het goed**".

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bid-dit.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 bid-dit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borggen 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 minimum bod 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 hoogst door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot toewijzen aan één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
 - e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
 - h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
 - i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel

diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »). De automatische biedingen zullen dan telkens stijgen met het door de notaris vastgelegde minimumbod.

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 biedingsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedingsysteem 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 biedingsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedingsysteem 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 voorrangregel 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 voorrangregel 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 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) bieders 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 bieders 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 bieders 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 bieders).

- 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 andereieder.

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 weerhoudenieder 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.

Dezeieder 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 verkoopvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de 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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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 draagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), 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 vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 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 vijfnegenentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten). Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest en 12,5% voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen. Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

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

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

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

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

Waarschuwing

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

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

DEFINITIES

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

De verkoper: de persoon of de personen die om de verkoop verzoekt of verzoeken en het goed te koop aanbiedt of aanbieden, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

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

De 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 bidit.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.

BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR

Notarissen Caudron, Herzeel & Breckpot

Hogeweg 3B, 9320 Erembodegem,

053/21.11.05

erembodegem@notch.be

BESCHRIJVING VAN HET GOED - OORSPRONG VAN EIGENDOM

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.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

PUBLICITEIT

Onderhavige verkoping wordt bekendgemaakt langs:

- www.zimmo.be;

- www.immoweb.be

alsook door aanplakbrieven, en dit gedurende ten minste vier weken die de toewijzing zijn voorafgaan, overeenkomstig de gebruiken in dergelijke zaken.

INSTELPRIJS

De instelprijs voor KOOP 1 bedraagt **achtduizend honderd euro (€ 8.100,00)**.

De instelprijs voor KOOP 2 bedraagt **drieëndertigduizend honderdvijftig euro (€ 33.150,00)**.

De instelprijs voor KOOP 3 bedraagt **vierentwintigduizend tweehonderd euro (€ 24.200,00)**.

De instelprijs voor KOOP 4 bedraagt **zesduizend vierhonderd euro (€ 6.400,00)**.

De instelprijs voor KOOP 5 bedraagt **vijftienduizend negenhonderdvijftig euro (€ 15.950,00)**.

De instelprijs voor KOOP 6 bedraagt **vijftigduizend honderdzestig euro (€ 50.160,00)**.

MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt vijfhonderd euro (€ 500,00). Dit betekent dat er met minstens vijfhonderd euro (€ 500,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 7 april 2025 om 14 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 15 april 2025 om 14 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.

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 kantoor van ondergetekende notaris op **dinsdag 22 april 2025 om 10u.**

BEZOEKEN

Vermits de verkochte goederen gronden zijn zullen kandidaat-kopers deze vrij kunnen bezoeken op dag en tijdstip dat hen past op voorwaarde dat zij hiermee geen overlast creëren voor de buurtbewoners.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT – GEBRUIK

De verkoper verklaart dat geen enkel perceelnummer **is verhuurd, noch is verpacht, behoudens de percelen 456 P0000 en 457A P0000, die verpacht zijn.**

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 veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

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

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

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 opge maakt.

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 gemeenschappen.

ERFDIENSTBAARHEDEN

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, **met uitzondering van een erfdienstbaarheid voor het aanleggen van rioolwaterzuiveringsinfrastructuur met betrekking tot KOOP 3, gevestigd ten voordele van de naamloze vennootschap AQUAFIN te Aartselaar, blijkens akte vestiging erfdienstbaarheden verleden voor notaris Daniel Meert, destijds te Erpe-Mere, op 28 oktober 1999, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Dendermonde op 18 november daarna, referte 54-72-09105-00009.**

Deze akte vermeldt letterlijk wat volgt:

"VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN.

Aquafin legt rioolwaterzuiveringsinfrastructuur aan in de ondergrond van voornoemde percelen volgens het project "Kollektor Molenbeek tot Moorsel" en het project "Aansluiting Hekelgem", waarvan de aanduidingen vermeld zijn op het hierna gemelde plan.

In het raam van artikel 686 en volgende van het Burgerlijk Wetboek worden bij huidige titel ten gunste van het heersend erf en ten laste van het hierboven vermeld perceel, lijdend erf genoemd, de volgende zakelijke eeuwigdurende erfdienstbaarheden gevestigd en dit ten laste van het lijdend erf, en niet van de persoon, ten behoeve van de aanleg en de uitbating in bovenvermeld perceel van een gedeelte van bovenvermelde rioolwaterzuiverings-infrastructuur.

De uitoefening van deze erfdienstbaarheden worden als volgt geregeld :

Artikel 1.

De EIGENAAR verleent aan AQUAFIN of zijn rechtsopvolgers of gevolmachtigden, hierna ook AQUAFIN genoemd, het recht om in het hierboven beschreven perceel een ondergrondse afvalwaterkollektor en toebehoren te plaatsen, overeenkomstig het tracé afgeschetst in groene kleur als inneming nummer 7 en 55 op het hierna gemelde plan en op een diepte van minimum één meter, te rekenen bovenkant buis tot maaiveld.

Plan.

Een plan waarop deze tracés afgebeeld staan, werd opgemaakt door:

1/ de dienst openbare werken van de stad Aalst, op één juni negentienhonderd zesennegentig, hebbende het plannummer 4.4, welk plan gehecht is gebleven aan een akte verleden voor ondergetekende notaris op vijftien december negentienhonderd achtennegentig.

2/ de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ICD te Nieuwerkerken, op éénendertig julinogentienhonderd zesennegentig, hebbende het plannummer 4.2, welk plan gehecht is gebleven aan een akte verleden voor ondergetekende notaris op éénentwintig april negentienhonderd achtennegentig.

Artikel 2.

AQUAFIN wordt ertoe gemachtigd in bovenvermeld perceel alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren voor de aanleg en vervanging van de rioolwaterzuiverings-infrastructuur met de vervoermiddelen, materialen en werktuigen die hij of zijn aannemer hiertoe nuttig acht.

Artikel 3.

AQUAFIN verbindt zich ertoe van vermelde erfdienstbaarheid op zulke wijze gebruik te maken dat de EIGENAAR, de huurders of andere eventuele gebruikers van de grond zo weinig mogelijk hinder door deze werken ondergaan.

AQUAFIN zal de werken mogen beginnen na eenvoudige kennisgeving aan de EIGENAAR en eventuele gebruikers en dit minstens vijftien dagen voor de aanvang van de werken.

Artikel 4.

De EIGENAAR van het erf dat met vermelde erfdienstbaarheid werd bezwaard, kan binnen de termijn van twee jaar te rekenen vanaf heden, de aankoop van de bezette strook door de Gemeenschapsminister bevoegd voor Leefmilieu vragen.

Indien partijen geen minnelijke regeling kunnen bereiken aangaande het bedrag van de koopprijs, zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal de koopsom bepaald worden door het bevoegde rechtbank.

Artikel 5.

AQUAFIN is aansprakelijk voor de schade die door haar fout of nalatigheid veroorzaakt wordt. Onverminderd de overeengekomen forfaitaire vergoeding hierna vermeld, zal AQUAFIN dan ook na de aanlegwerken aan de EIGENAAR of gebruiker elke schade veroorzaakt door de werken van aanleg vergoeden die door bedoelde werken zou berokkend worden. Het bedrag van de schadeloosstelling zal in gemeen overleg vastgesteld worden; bij gebrek aan een regeling in der minne zal elk der partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal het bedrag van de schade bepaald worden door het bevoegde vredegerecht.

Hetzelfde geldt bij herstel van eventuele schade die in de toekomst te wijten zou zijn aan de werken van onderhoud en vervanging.

Artikel 6.

Anderzijds verbindt de EIGENAAR er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de leiding of haar exploitatie zou kunnen schaden en verleent aan AQUAFIN te allen tijde een toe- en doorgangsrecht te voet en met alle nuttige vervoermiddelen, materialen en werktuigen derwijze dat het toezicht en onderhoud van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur te allen tijde mogelijk is.

Een hieraan bepaalde zone maakt het voorwerp uit van een erfdienstbaarheid non-aedificandi, die zich verzet tegen de volgende activiteiten binnen deze zone :

A. Binnen een strook van vijf (5) meter (voor project 94-440) en maximum vier (4) meter (voor project 95-273) mag, **BEHOUDENS VOORAFGAANDE INSTEMMING VAN AQUAFIN**, niet overgegaan worden tot:

–Het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan AQUAFIN voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.

–Het wijzigen van het maaiveldniveau.

–Het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht van meer dan één ton per vierkante meter.

–Het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen.

–Het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan twaalf ton, inclusief mechanische graaftuigen.

–Het planten van andere bomen of diepwortelende struiken dan deze die door AQUAFIN aanvaard worden.

B. Alle uitgravingen of ontgroningen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen, zijn eveneens verboden.

AQUAFIN heeft in het kader van deze erfdienstbaarheid non-aedificandi het recht wederrechtelijk opgetrokken gebouwen af te laten breken en de wederrechtelijk groeiende bomen of struiken met een stamdiameter op tien centimeter hoogte van meer dan vijftien centimeter, zelfs al werden zij niet aangeplant, te laten omhakken.

Artikel 7.

Van deze overeenkomst zal melding gemaakt worden door de EIGENAAR in iedere akte houdende afstand of verhuring van of vestiging van enerlei recht op in hoofding hernomen perceel.

Artikel 8.

De EIGENAAR zal geen eigendomsrecht of andere rechten kunnen laten gelden op de rioolwaterzuiverings- infrastructuur die AQUAFIN tot stand zal brengen in het bovenvermelde perceel krachtens huidige overeenkomst.

Artikel 9.

De aan AQUAFIN door huidige overeenkomst verleende rechten kunnen door haar overgevoerd worden aan een andere vennootschap, waaraan de vergunning voor afvalwatertransport door bovenvermelde leidingen zou overgedragen worden, of aan haar rechtsopvolgers of gevolmachtigden.

Artikel 10.

Onderhavige overeenkomst treedt in werking vanaf heden, en wordt aangegaan voor de ganse bestaansduur van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur.

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

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

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

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

VORDERINGEN TOT VRIJWARING

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

HYPOTHECAIRE TOESTAND

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

OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bepalingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

GEZAMENLIJKE UITVOERBAARHEID

De koper zal na betaling van koopsom en kosten een kopie ontvangen van de voormelde akte vestiging erfdienstbaarheden verleden voor notaris Daniel Meert, destijds te Erpe-Mere, op 28 oktober 1999, die voor één of meerdere partijen verbintenissen inhoudt.

De partijen bevestigen, in toepassing van artikel 19 van de wet tot regeling van het notarisambt, dat deze samen met onderhavige akte één geheel vormen en samen uitvoerbaar zijn.

STEDENBOUW

1. De partijen erkennen dat de notaris hun aandacht gevestigd heeft op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna "VCRO"), en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

2. Uit de stedenbouwkundige uittreksels en de vastgoedinformatie afgeleverd op **14 januari 2025** door de stad Aalst, en de verklaringen van de verkoper, blijkt dat :

- de stad beschikt over het plannen- en vergunningenregister waarnaar verwezen wordt in artikel 7.6.1 VCRO;

-Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 1, sub 2, sub 5 en sub 6:

het goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in **landschappelijk waardevol agrarisch gebied**;

-Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 3 en sub 4:

het goed volgens het geldende gewestplan gelegen is in **natuurgebieden**;

- er geen (gekende) stedenbouwkundige vergunningen / omgevingsvergunningen voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd.

De koper zal na betaling van koopsom en kosten het door het stadsbestuur overeenkomstig artikel 5.2.7 VCRO afgeleverde stedenbouwkundige uittreksel ontvangen.

3. De verkoper verklaart :

- dat voor het goed :

-- geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt werd die de koper toelaat één van de in artikel 4.2.1 VCRO vermelde werken uit te voeren;

-- geen voorkooprecht geldt, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 VCRO;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel vermeld in titel VI, hoofdstukken III en IV VCRO, en dat er geen procedure hangende is voor het opleggen van een dergelijke maatregel;

- dat er voor het goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten en niet onderworpen is aan het voorkooprecht voorzien in artikel 34 van dit decreet;

- dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied, conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO ;

- dat het goed, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaakt van een planbatenheffing, noch van onteigeningsmaatregelen, noch getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking

tot een rooilijn en noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde, met uitzondering van nagemelde:

-Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 2: "wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut – gemeenteweg privaat - buurtweg nr. 94 te Aalst met breedte 1m loopt ten oosten van het perceel".

- Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 3: "wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut – erfdienstbare strook waterloop – registratiecode 5061".

-Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 5: "wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut – gemeenteweg privaat - buurtweg nr. 46 te Moorsel met breedte 2m loopt ten zuiden van het perceel".

-Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 6: "wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut – gemeenteweg privaat – buurtweg nr. 65 te Meldert met breedte 1m loopt ten noorden/oosten van het perceel en buurtweg nr. 64 te Meldert met breedte 1m loopt ten zuiden van het perceel".

4. De verkoper verklaart :

- dat voor alle door hem uitgevoerde werken de vereiste vergunningen werden afgeleverd en dat de werken uitgevoerd werden conform deze vergunningen;

- dat hij geen kennis heeft van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot het goed, ook niet in hoofde van vorige eigenaars.

5. De verkoper verklaart dat het goed gebruikt wordt als **bouwland/hooiland/weiland**. Hij verklaart dat bij zijn weten, 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 er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

6. De koper wordt verondersteld voor het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de kopie van de stedenbouwkundige inlichtingen aangezien deze informatie werd gepubliceerd op biddit.be.

7. De notaris wijst de koper op het belang en de noodzaak voor hem om voor het afsluiten van de verkoop (i) bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed, (ii) persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen.

8. De notaris wijst de koper erop dat het instandhouden van stedenbouwkundige overtredingen aanleiding kan geven tot sancties tegen hem.

9. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

BODEMDECREET

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten:

- in het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 14° van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna "het Bodemdecreet");

- het goed niet aangetast is door bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

2. Op **16 januari 2025** werden door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij de nodige bodemattesten afgegeven voor het goed.

De inhoud van deze attesten luidt telkens letterlijk als volgt :

"**2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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."

De koper werd voor de totstandkoming van de verkoop op de hoogte gebracht van de inhoud van de bodemattesten.

3. De notaris wijst de koper er op dat :

- de inhoud van de bodemattesten geen enkele garantie verstrekt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet) onverminderd van toepassing blijven.

VERKLARINGEN VAN DE VERKOPER

De verkoper verklaart:

- dat het goed bij zijn weten niet bezwaard is met een voorkeurrecht, een recht van wederinkoop of een conventioneel voorkeurrecht;
- dat hem tot op vandaag geen onteigenings- of ruilverkavelingsberichten werden betekend;
- dat hij zelf geen huur toegestaan heeft voor het aanbrengen van een publiciteitspaneel op het goed, en dat ook zijn rechtsvoorgangers bij zijn weten geen dergelijke huur toegestaan hebben;
- dat de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de voor de gemeente bevoegde sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente en het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn niet beschikken over een zakelijk recht of een huurrecht van ten minste negen jaar op het goed.

DECREET BETREFFENDE HET ONROEREND ERFGOED

Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 1, sub 2 en sub 5:

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten **niet opgenomen is** in de landschapsatlas, noch in de inventaris van archeologische zones, noch in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de inventaris van landschappelijk erfgoed, met uitzondering van:

Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 3 en sub 4:

Vastgesteld als landschapsatlasrelict Kluisbos, Faluintjes en Abdij van Affligem dd. 7 februari 2011.

Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 6:

Vastgesteld als landschappelijk geheel Kravaalbos en omgeving.

NATUUR – BOS – DUINEN

De verkoper verklaart dat het goed geen **bos** is zoals bedoeld in het Bosdecreet, noch een **natuurgebied** is zoals bedoeld in het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, noch gelegen is in een beschermd **duingebied** of in een als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.

INTEGRAAL WATERBELEID

Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 1, sub 3, sub 4 en sub 6:

Uit een raadpleging van de overstromingsplannen van de Vlaamse overheid (via de website www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt volgende informatie:

- de perceelscore of P-score luidt: D;
- de gebouwscore of G-score luidt: ONBEKEND;
- ligging in Signaalgebied: neen;

- ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen.

De koper erkent een kopie te hebben ontvangen van deze opzoeking.

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 2 en sub 5:

Uit een raadpleging van de overstromingsplannen van de Vlaamse overheid (via de website www.waterinfo.be/informatieplicht) blijkt volgende informatie:

- de perceelscore of P-score luidt: A;

- de gebouwscore of G-score luidt: ONBEKEND;

- ligging in Signaalgebied: neen;

- ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen.

De koper erkent een kopie te hebben ontvangen van deze opzoeking.

Klasse A: geen overstroming gemodelleerd;

Klasse B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering;

Klasse C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Klasse D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

RISICOZONE VOOR OVERSTROMING

Uit dezelfde raadpleging blijkt dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen afgebakend door de federale regering.

WETTELIJKE VOORKOOPRECHTEN

Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 3 en sub 4:

Ondergetekende notaris bevestigt dat, op basis van de opzoekingen uitgevoerd via het e-voorkooploket van de Vlaamse Grondenbank op 13 januari 2025 referte INF_13012025_0934, er geen wettelijke voorkooprechten van toepassing zijn op deze overdracht.

Met betrekking tot voorschreven onroerend goed sub 1, sub 2, sub 5 en sub 6:

Het goed is gelegen in de gedeelten van de bevaarbare waterwegen en aanhorigheden behorende tot het ambtsgebied van de naamloze vennootschap van publiek recht *De Vlaamse Waterweg* (fusie door de inwerkingtreding van het decreet van 23 december 2016 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van de naamloze vennootschap van publiek recht Waterwegen en Zeekanaal en de naamloze vennootschap van publiek recht De Scheepvaart).

Bijgevolg beschikt de NV De Vlaamse Waterweg over een recht van voorkoop op het goed indien het volgens zijn bestemming dienstig kan zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap.

Teneinde de begunstigden in de mogelijkheid te stellen hun voorkooprecht uit te oefenen, zal de instrumenterende notaris deze in kennis stellen:

- van het refertenummer van de Biddit-procedure, tenminste 1 maand voor de start van de biedingsperiode

- van het laatste bod bij het afsluiten van de biedingen.

De begunstigden dienen binnen één werkdag te antwoorden of zij hun voorkooprecht al dan niet wensen uit te oefenen.

De verkoop vindt aldus plaats onder de **opschortende voorwaarde** van het niet-uitoefenen door de begunstigden van hun voorkooprecht.