

In het jaar tweeduizend vierentwintig.

Op negentien augustus.

gaan wij, Heidi Blervacq, notaris met standplaats te Dessel, handelend voor rekening van de Besloten Vennootschap “Notaris Heidi Blervacq”, met zetel te Dessel, Hoogveldestraat 14A, RPR Antwerpen afdeling Turnhout/BTW BE0664.922.726), en notaris Sara Van Hove, geassocieerd notaris met standplaats te Balen, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap “MICHEL LESSELIERS-SARA VAN HOVE, GEASSOCIEERDE NOTARISSEN”, met zetel te Balen, Markt 26, BTW BE0725.850.901, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

(...)

INHOUDSTAFEL

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- I. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- II. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- III. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- IV. De volmacht(en), indien opgenomen.
- V. Slotverklaringen

I. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

A. CONTACTGEGEVENS VAN DE NOTARISKANTOREN

1. Notaris Heidi Blervacq

Hoogveldestraat 14A - 2480 Dessel

Telefoonnummer: 014/37.23.91

e-mail: info@notaris-blervacq.be

2. Notarissen Michel Lesseliers & Sara Van Hove

Markt 26 - 2490 Balen

Telefoonnummer: 014/81.29.52

e-mail: info@notacampina.be

B. VOORWERP VAN DE VERKOOP

Beschrijving van het onroerend goed

GEMEENTE BALEN - eerste afdeling

Een perceel bouwgrond, gelegen aan de **Wildenest**, gekadastraerd volgens titel sectie A, deel van nummer 407/H en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A, deel van nummer 407/H/2 P0001, groot volgens nagemeld opmetingsplan vijftien are (15a00ca).

Dit eigendom werd voorafgaandelijk geïdentificeerd onder **precadnummer 13003A407N4 P0000**.

Opmetingsplan

Voormeld eigendom is opgemeten en staat afgebeeld onder “lot 1” op het opmetingsplan, opgemaakt door landmeter-expert Stef Geukens, voor LSG BV, te Geel, Dr. Van de Perrestraat 315, op 11 maart 2024.

Dit plan is geregistreerd in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie Opmetingen en Waarderingen onder **referentienummer 13003/10896** en werd sindsdien niet gewijzigd.

Een exemplaar van dit plan zal na door de partijen en de notaris “ne varietur” te zijn getekend, aan deze akte worden gehecht, maar niet ter registratie noch ter overschrijving aan de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie aangeboden worden. Partijen vragen toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 3.30, §3 BW.

In deze akte “het onroerend goed” of “het eigendom” genoemd.

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

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

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.

Oorsprong van eigendom

(...)

C. VOORWAARDEN VAN DE ORGANISATIE VAN DE ONLINE VERKOOP EN DE BIEDINGEN

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00)**.

Geen premie

In afwijking van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er GEEN PREMIE toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bieding gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

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

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is op dinsdag 1 oktober 2024 om 10.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene 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 Heidi Blervacq te Dessel op donderdag 3 oktober 2024 om 16.00 uur.

Bezoeken

Het goed is vrij te bezichtigen.

Publiciteit

De publiciteit voor onderhavige verkoop zal zowel online gevoerd worden op de websites www.biddit.be, www.zimmo.be, immoweb.be, www.notaris-blervacq.be als door printpublicatie in het Notarisblad, alsmede door aanplakking van een affiche aan het te verkopen goed.

D. VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP EN HET TE VERKOPEN ONROEREND GOED

Staat van het goed – Gebreken

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

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw. De kandidaat-koper heeft de staat en de toestand van het goed zelf kunnen vaststellen naar aanleiding van de bezoekmogelijkheid van het eigendom.

Alle eventuele rechten, aanspraken, waarborgen, vrijwaringen en/of panden van de verkopers met betrekking tot het goed, tegenover de

aannemer, de onderaannemer, de architect en/of de promotor worden in voorkomend geval overgedragen aan de koper.

De verkopers verklaren dat zij geen kennis hebben van geschillen met architecten, aannemers of burenen.

Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast van met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, pandrecht, inschrijving of overschrijving.

De verkopers verklaren dat zij geen hypothecair mandaat hebben toegekend met betrekking tot het goed, noch enige onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs jegens onder andere een financiële instelling.

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaren de verkopers dat:

- er zich in of op het voorschreven goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het voorschreven goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

Belastingen

De koper zal alle belastingen, taksen, voorheffingen en andere fiscale lasten dragen die het goed bezwaren voor het lopende jaar, pro rata temporis, te rekenen vanaf het definitief worden van de toewijs, met uitzondering van de belastingen op de tweede verblijven, de leegstandbelastingen, belastingen op verwaarloosde gebouwen, de activeringsheffing of andere belastingen op onbebouwde percelen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, die voor het lopende jaar ten laste blijven van de verkopers.

De verkopers verklaren dat er geen enkele verhaalbelasting verschuldigd is voor het openen en verbreden van straten of voor de uitvoering van alle andere riool- of wegeniswerken die tot op heden zijn uitgevoerd.

Het bedrag van de onroerende voorheffing wordt in de kostenafrekening aan de koper opgenomen en is te betalen samen met deze kosten.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkopers 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. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

De verkopers verklaren dat het goed thans niet verhuurd noch verpacht is en vrij is van gebruik.

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.

De verkopers verklaren dat het goed met **geen enkel conventioneel** voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop is bezwaard.

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van een **wettelijk of decretaal** voorkoop- of voorkeurrecht, noch van een wettelijk of decretaal recht van wederinkoop.

Grenzen – Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkopers 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.

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

Onteigening en overheidsvoorschriften

Mocht het goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijn, stedenbouwkundige voorschriften, beschermingsmaatregelen, andere overheidsbesluiten of verordeningen, dan moet de koper zich ernaar gedragen. Hij heeft geen verhaal tegen de verkopers, zelfs niet wegens verlies van grond of weigering van vergunning.

De verkopers verklaren geen weet te hebben van enig voornemen tot onteigening of innemingsrecht door de overheid en dat hen geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, **met uitzondering van hetgeen dienaangaande vermeld staat in voormelde verkoopakte verleden voor notaris Egied Wouters, destijds te Balen, op 6 december 1967, in welke akte letterlijk bepaald wordt hetgeen volgt:**

“In het bij deze verkochte goed is begrepen ene oppervlakte van zevenentachtig vierkante meters gelegen in de openbare weg en welke gratis door de koopster op eerste verzoek der Gemeente Balen zal moeten afgestaan worden”.

Voor de goede orde verklaren de verkopers dat voormeld af te staan perceel grond groot zevenentachtig centiare (87ca) lot 2 betreft van voormeld aangehecht opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Stef Geukens voor de LSG BV te Geel op 11 maart 2024 en aldus **niet** begrepen is in deze verkoop en eerstdaags door de verkopers voor openbaar nut zal worden afgestaan aan de Gemeente Balen.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het eigendom wordt verkocht met alle actieve en passieve, lijdende en heersende, zichtbare en onzichtbare erfdiensbaarheden waarmee het belast of bevoordeeld zou kunnen zijn, zonder verhaal tegen de verkopers maar zonder dat dit beding aan derden meer rechten kan geven dan deze gegrond op regelmatige niet verjaarde titels of op grond van de wet of decreten.

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

De verkopers verklaren geen kennis te hebben van enige onzichtbare erfdiensbaarheid die het eigendom bezwaart noch van een erfdiensbaarheid die het voorwerp was van een schriftelijke overeenkomst betreffende dit eigendom. De verkopers verklaren verder dat er bij hun weten geen wegenis, noch publiek noch privaat, over het eigendom loopt en dat het perceel reeds lange tijd achteraan volledig afgesloten is.

Ondergetekende notaris heeft de vraag of het eigendom belast is met een wegenis voorgelegd aan de gemeente Balen. Het college van Burgemeester en Schep en van de gemeente Balen heeft dienaangaande in zitting van 19 juni 2024 letterlijk als volgt beslist:

“Besluit

Artikel 1

Het college kan zich niet uitspreken of er een erfdiensbaarheid op dit terrein rust, en zo ja: of deze dan publiek of privaat is.

Het college wijst bovendien op artikel 78 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning: De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting”

Indien later mocht blijken dat er alsnog een wegenis op het eigendom zou rusten dienen de kopers hiervan hun eigen zaak te maken ter volledige vrijwaring van de verkopers.

De verkopers bevestigen zelf geen erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het eigendom.

De verkopers verklaren dat het eigendom naar hun weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het eigendom.

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkopers zouden 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 verkopers voordien een vergoeding ontvangen hadden, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de verkopers 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 verkopers zouden kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

In dit verband verklaren de verkopers dat zij geen kennis hebben van het bestaan van een verzekering zoals bedoeld in artikel 3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect.

Kosten

Overeenkomstig artikel 25 van nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden bedraagt het kostenpercentage voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) zevenendertig procent (37%).

Nalatigheidsinteressen

Overeenkomstig artikel 27 van nagemelde algemene verkoopsvoorwaarden wordt alhier bepaald dat de koper, bij laattijdige betaling, een verwijlinterest dient te voldoen van tien ten honderd (10%) per jaar.

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

E. ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN, ADMINISTRATIEVE VERMELDINGEN EN INFORMATIE

E.1. Ruimtelijke ordening (RO) en stedenbouw

E.1.1. Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkopers te kunnen uitoefenen.

E.1.2. De instrumenterende notaris wijst partijen op de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en meer bepaald op deze van artikel 4.2.1 met betrekking tot de vergunningsplichtige handelingen.

De aandacht van de kandidaat-koper wordt gevestigd op het belang en de noodzaak voor hen om vóór de start van de biedingen (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.

Er wordt meegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna “de Codex” genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

E.1.3. Vervolgens verklaren de verkopers:

- dat voor voorschreven verkochte eigendom geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten en in het algemeen enige handeling te stellen die is vermeld in artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Indien de uiteindelijke koper dergelijke handelingen wenst te stellen, dan dient hij daarvoor op eigen kosten en risico de nodige vergunningen aan te vragen en zich daarbij te schikken naar alle toepasselijke overheidsvoorschriften, zonder enig verhaal op de verkopers, ook niet in geval van weigering van een vergunning of indien de vergunning beperkende of bezwarende voorwaarden zou opleggen.

- dat bij hun weten voor de actuele bestemming van het eigendom alle vereiste administratieve vergunningen werden verkregen en dat zij voor alle stedenbouwkundige handelingen die zij hebben uitgevoerd of hebben laten uitvoeren aan het hierbij verkochte onroerende goed de vereiste vergunningen hebben verkregen of de vereiste meldingen hebben gedaan. Zij verklaren tevens de werken te hebben uitgevoerd conform de vergunning of de melding. Zij verklaren ook geen weet te hebben dat een derde handelingen met betrekking tot dit goed heeft gesteld in strijd met de VCRO/regelgeving inzake ruimtelijke ordening en dat er tot op heden met betrekking tot het eigendom geen geschillen bestaan met om het even wie.

- dat met betrekking tot het eigendom een voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundige attest werd uitgereikt door de gemeente Balen op 13 december 2023 onder dossiernummer

S2023/11 waaruit blijkt dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt er geen bezwaar is tegen het bouwen van een vrijstaande ééngeswoning als nagemeld.

- dat zij er geen kennis van hebben dat met betrekking tot het eigendom voorlopige of definitieve onteigeningsbesluiten zouden bestaan.

- dat het eigendom niet opgenomen is in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed of de inventaris van het landschappelijk erfgoed. De verkopers verklaren hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

- dat zij er geen kennis van heeft dat het eigendom thans het voorwerp zou uitmaken van specifieke urbanisatievereisten, waaronder lijnrichting of rooilijnplan.

- dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van voormelde Codex.

- dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er eveneens geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is.

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

- **dat het bosdecreet van toepassing is; zie hierna.**

- dat het eigendom niet gelegen is in een risicozone voor overstroming **doch wel gelegen is in overstromingsgevoelig gebied.**

- dat er geen conventionele, wettelijke of decretale voorkooprechten van toepassing zijn, zoals bijvoorbeeld deze voorkooprechten betrekking hebbend op of voortspruiten uit de “Vlaamse Codex Wonen”, “Zeehavens”, “Linkerschelde-oevergebied”, “Natuur”, “Beheersmaatschappij Antwerpen Mobiel”, “De Vlaamse Waterweg”, “Landinrichting”, “Ruilverkaveling”, “Ruimtelijke Ordening”, “Complexe Projecten” en “Integraal Waterbeleid”.

Ondergetekende instrumenterende notaris heeft op 15 juli 2024 een opzoeking gedaan in het themabestand Vlaamse voorkooprechten van het e-voorkooploket en heeft daarbij vastgesteld dat op datum van 15 juli 2024 geen voorkooprechten gelden.

E.1.4. De instrumenterende notaris verklaart dat de gemeente Balen beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De gemeente Balen heeft bij brief van 12 maart 2024 ondermeer volgende informatie meegedeeld:

“Milieu

Zoneringsplan

Referentie: 076-956

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied

(...)

Risicogrand

Niet van toepassing

(...)

Natuur

Mogelijks verleende het Agentschap voor Natuur en Bos kapmachtigingen voor dit perceel. Deze informatie is nog niet digitaal te verkrijgen. Een aparte opzoeking in de databank van het Agentschap voor Natuur en Bos is hiervoor noodzakelijk. Voor meer informatie, neem contact op met natuurenbos@vlaanderen.be.

Vogelrichtlijngebied

Niet van toepassing

(...)

Habitatrichtlijngebied

Niet van toepassing

(...)

VEN- en IVON-gebied

Niet van toepassing

(...)

Beschermduingebied

Niet van toepassing

(...)

Beschermduingebied en oeverzone

Niet van toepassing

(...)

Overstromingsgevoeligheid

Beheerders: Provincie Antwerpen – Grote Nete

Perceel score:

Globale score: D

Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A

(...)

Overstromingsgebied en oeverzone

Niet van toepassing

(...)

Risicozone voor overstromingen

Niet van toepassing

(...)

Signaalgebied

Niet van toepassing

(...)

Natuurbeheerplan

Niet van toepassing

(...)

Gemeentelijke kapmachtiging

Niet van toepassing

(...)

Natuurinrichtingsproject

Beschrijving: Molse Nete

Referentie: NIR41004

Datum beslissing: 31/05/2000

Status: Plan vorming

(...)

Grondverschuivingsgevoeligheid

Niet van toepassing

(...)

Grond- en pandenbeleid

(...)

Onbewoonbare- en ongeschikte woning

Niet van toepassing

(...)

Herstelvordering

Niet van toepassing

(...)

Conformiteitsattest

Niet van toepassing

(...)

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

Niet van toepassing

(...)

Leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten

Niet van toepassing

(...)

Brownfield

Niet van toepassing

(...)

Bedrijventerrein

Niet van toepassing

(...)

Onroerend Erfgoed

Onroerend Erfgoed

Niet van toepassing

(...)

Wettelijke Erfdienstbaarheden van Openbaar Nut

Het lokaal bestuur vult de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut in voor zover ze bij hen gekend zijn. Het is aan de aanvrager om indien nodig bijkomende opvragingen te doen (bv. bij nutsmaatschappijen).

Opgelet: naast wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut kunnen ook natuurlijke, conventionele, of private erfdienstbaarheden van toepassing zijn die niet opgenomen zijn.

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Niet van toepassing

(...)

Gemeentelijke heffing

(...)"

Voormelde brief van de gemeente Balen de dato 12 maart 2024 wordt ter inzage van de liefhebbers gesteld en de uiteindelijke koper zal er een kopie van ontvangen na het definitief worden van onderhavige verkoop.

E.1.5. Betreffende het eigendom heeft de gemeente Balen op 12 maart 2024 (en dus minder dan één jaar geleden) een stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd, zijnde een informatief uittreksel uit het plannenregister en uit het vergunningenregister. Een kopie van voormeld uittreksel wordt ter inzage van de liefhebbers gesteld en de uiteindelijke koper zal er een kopie van ontvangen na het definitief worden van onderhavige verkoop.

E.1.6. Dat voor het goed een voorwaardelijk gunstig STEDENBOUWKUNDIG ATTEST werd afgeleverd door de gemeente Balen op 13 december 2023 met dossiernummer S2023/11 waarvan het standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen letterlijk luidt als volgt:

“Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

De aanvraag wordt behandeld in toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 1.1.4. stelt dat de ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen

Het goed ligt in het gewestplan Herentals-Mol vastgesteld bij Koninklijk besluit van 28/07/1978. Het goed ligt volgens het van kracht zijnde gewestplan in woongebied met landelijk karakter.

Meer specifiek zijn voor het gebied van de aanvraag volgende voorschriften van toepassing, zoals bepaald in het KB van 28/12/1972 (inrichtingsbesluit) en de omzendbrief van 08/07/1997: De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en

kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

De woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven (artikel 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed was gelegen binnen een verkaveling V66/11, zijnde lot 6. Op 26 april 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld dat de verkaveling V66/11 vervallen is voor het onbebouwde lot 6.

De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Andere voorschriften en decreten: /

Externe adviezen

Er dienen geen adviezen te worden ingewonnen.

Openbaar onderzoek

Het betreft een vergunningsaanvraag zoals opgenomen in art. 13 van het besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en dus dient geen openbaar onderzoek gehouden.

Waterparagraaf

Het behoort, zoals vermeld in artikel 1.3.1.1 Waterwetboek, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten

van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

De aanvraag is niet gelegen in signaalgebied en niet in fluviaal overstromingsgevoelig gebied.

Het perceel van aanvraag is gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.

De bijkomende verharde oppervlakten zullen zich in een navolgende omgevingsvergunningsaanvraag tot een minimum dienen te beperken. Een toename van de verharde oppervlakte en bebouwing moet in een navolgende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

In dat geval kan in alle redelijkheid worden geoordeeld dat het schadelijk effect beperkt blijft tot de veiligheid van het project zelf.

Het perceel van aanvraag is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied volgens de zoneringsplannen. In een navolgende omgevingsvergunning zal de aanvrager doorverwezen worden naar Pidpa i.v.m. de aansluiting van de huisriolering op de openbare riolering en bijhorende voorwaarden.

Beschrijving van de aanvraag, de bouwplaats en de omgeving

De aanvraag stedenbouwkundig attest omvat het mogelijk bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning.

De bouwzone voor het hoofdgebouw is voorzien op 3 meter van de linkse perceelsgrens, op 3 meter van de rechter perceelsgrens en op 9,50 meter uit de ontworpen rooilijn. De aanvraag voorziet ook een zone voor bijgebouwen op 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen. De zone voor bijgebouwen wordt voorzien vanaf de linker perceelsgrens tot aan de rechter perceelsgrens en tot aan de achterste perceelsgrens.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden voorgesteld:

- Bestemming: bouwgrond voor een ééngezinswoning (type open bebouwing)*
- Inplanting:*
 - * Voorgevel op 9,50 meter uit de ontworpen rooilijn van Wildenest*
 - * Vrijstaande rechtse zijgevel op minimum 3 meter uit de rechter zijgrens.*
 - * Vrijstaande linkse zijgevel op minimum 3 meter uit de linker zijgrens*
 - * Max bouwdiepte: 17 meter.*
- Breedte van de voorgevel: maximum 2/3 van de perceelsbreedte.*

- *Bouwhoogte: 6,50 m bovenzijde kroonlijst, 11 m hoogte nok, zadeldak*
- *Zone voor bijgebouwen:*
 - * *Op 10 m achter de zone voor hoofdgebouwen vanaf de linker perceelsgrens tot aan de rechter perceelsgrens en tot aan de achterste perceelsgrens.*
 - * *Hoogte bijgebouw max 3,50 m*

Het perceel van aanvraag is momenteel onbebouwd. Op het perceel bevinden zich meerdere hoogstammige bomen.

Het perceel van de aanvraag is gelegen aan Wildenest, een straat die gekenmerkt wordt door overwegende vrijstaande ééngesinswoningen met hun bijgebouwen in baksteenarchitectuur.

Historiek:

Het goed was gelegen binnen een verkaveling V66/11, zijnde lot 6. Op 26 april 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld dat de verkaveling V66/11 vervallen is voor het onbebouwde lot 6.

Voorschriften ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in dit verslag vermeld KB van 28.07.1978 en de omzendbrief van 08.07.1997), omdat het particuliere woningbouw betreft in de zone woongebied met landelijk karakter.

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.

Verenigbaarheid met andere voorschriften: /

Beoordeling van de externe adviezen

Er dienden geen externe adviezen opgevraagd te worden.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Er diende geen openbaar onderzoek gehouden te worden zoals reeds vastgesteld.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Deze beoordeling – als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen in een landelijk woongebied, in het noorden aan de rand van de kern van Balen met in het straatbeeld vrijstaande ééngesinswoningen. De oprichting van een vrijstaande ééngesinswoning is functioneel inpasbaar op deze locatie.

Visueel-vormelijke elementen

Wanneer de woning wordt opgericht in duurzame en kwalitatieve materialen, is dit aanvaardbaar binnen de goede ruimtelijke ordening. Dit zal evenwel worden beoordeeld bij de eventuele effectieve aanvraag tot omgevingsvergunning.

Schaal, ruimtegebrek en bouwdichtheid

Het perceel heeft een breedte van 30 m ter hoogte van de ontworpen rooilijn. De strook voor de te realiseren rooilijn wordt voorzien om kosteloos af te staan aan de gemeente.

De vooropgestelde inplanting op 9,50 m achter de rooilijn, en op 3 m van de rechter en 3 m van de linker perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar. Hierbij dient de 2/3-regel gerespecteerd te worden. De verhouding tussen gevelbreedte en perceelsbreedte mag maximum 2/3 bedragen.

Het straatbeeld wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen. Het perceel van aanvraag komt enkel in aanmerking voor de bouw van een ééngezinswoning.

Het perceel is voldoende groot om in voorgestelde bebouwing te voorzien, en past in het straatbeeld en de onmiddellijke omgeving.

Het project voldoet aan de normaal gangbare stedenbouwkundige voorschriften en sluit aan binnen de bestaande ruimtelijke structuur. De inplanting gebeurt centraal op het perceel zodat voldoende tuinruimte wordt voorzien. Achteraan op het perceel wordt een zone voor bijgebouwen voorzien. Tussen beide zones wordt een strook van 10 m voorzien als tuinzone. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen moet beperkt blijven tot maximum 75 m². Dit wordt als voorwaarde opgelegd.

De zone voor hoofdgebouwen is voorzien op 9,50 meter ten opzichte van de ontworpen rooilijn. Dit is voldoende afstand, op deze manier kan de voortuinzone nog steeds kwalitatief worden ingericht. De ontbossing en het vellen van hoogstammige bomen kan enkel via de in de wetgeving voorziene procedures. Aan de overzijde van de straat bevindt zich een bos in natuurgebied. Het vellen van bomen kan enkel worden toegelaten met het oog op de oprichting van de voorziene ééngezinswoning met bijgebouw en de strikt noodzakelijke toegangen. Het groene karakter van het perceel moet behouden blijven bij wijze van zowel de bouwvrije tuinstroken als de tuinzone gelet op de ligging in landelijk woongebied, aansluitend op natuurgebied.

Achteraan op het perceel

De aanvraag is aanvaardbaar voor wat betreft schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing.

Het bodemreliëf

Het reliëf blijft ongewijzigd. Een eventueel aanvraag tot omgevingsvergunning dient te voldoen aan de gewestelijke verordening hemelwater.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Wanneer in de zone voor bijgebouwen een aanvraag wordt gedaan om te bouwen tot op de perceelsgrens, zal een openbaar onderzoek uitsluitsel geven over de mogelijkheid om tot op de perceelsgrens te bouwen. Dit wordt beoordeeld bij een eventuele effectieve aanvraag om tot op de perceelsgrens te bouwen.

Mobiliteitsimpact

Er is weinig impact van het project op het verkeer gezien het slechts om een ééngezinswoning handelt. Op het perceel van de aanvraag kan de nodige parkeerplaats worden voorzien waardoor dit niet dient afgewenteld te worden op het openbaar domein.

Riolering

Bij de eigenlijke omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zal worden gecontroleerd of er voldaan wordt aan de bepalingen omtrent de riolering.

Advies

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt **geen bezwaar tegen het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning.**

De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

De aanvraag kan **voorwaardelijk gunstig** geëvalueerd worden.

Aan volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- de voorschriften moeten worden nageleefd:

* Bestemming: bouwgrond voor een ééngezinswoning (type open bebouwing).

* Inplanting:

- Voorgevel op 9,50 meter uit de ontworpen rooilijn van Wildenest.
- Vrijstaande rechtse zijgevel op minimum 3 meter uit de rechter zijgrens.
- Vrijstaande linkse zijgevel op minimum 3 meter uit de linker zijgrens
- Max bouwdiepte: 17 meter.

* Breedte van de voorgevel: maximum 2/3 van de perceelsbreedte.

* Bouwhoogte: 6,50 m bovenzijde kroonlijst, 11 m hoogte nok, zadeldak op het hoofdvolume, plat dak vanaf 9 m achter de bouwlijn.

* Zone voor bijgebouwen:

- *Op 10 m achter de zone voor hoofdgebouwen vanaf de linker perceelsgrens tot aan de rechter perceelsgrens en tot aan de achterste perceelsgrens.*
 - *Hoogte bijgebouw max 3,50 m.*
 - *Max oppervlakte bijgebouwen beperkt tot 75m².*
- Lot A, 407h2/deel moet kosteloos aan de gemeente worden overgedragen.”*

Dit stedenbouwkundig attest wordt ter inzage van de liefhebbers gesteld en de uiteindelijke koper zal er een kopie van ontvangen na het definitief worden van onderhavige verkoop.

De instrumenterende notaris wijst de kandidaat-koper erop dat dit attest louter informatief is en niet de waarde heeft van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als de kandidaat-koper een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

E.1.7. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. en/of 5.2.3. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, op basis van de inlichtingen verstrekt door de gemeente Balen in voormelde brief de dato 12 maart 2024 en zoals eveneens blijkt uit het voormeld stedenbouwkundig uittreksel:

- 1) dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, doch wel een stedenbouwkundig attest als voormeld op 13 december 2023.
- 2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed, volgens voormelde brief van gemeente Balen de dato 12 maart 2024 en volgens het plannenregister, is: **grotendeels woongebied met landelijk karakter en voor een klein deel natuurgebied** volgens het gewestplan Herentals-Mol de dato 28 juli 1978.
- 3) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er eveneens geen procedure voor het opleggen van een dergelijke rechterlijke of bestuurlijke maatregel hangende is.
- 4) dat op het onroerend goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex RO of in artikel 34 van het decreet van

25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5) dat voor het onroerend goed geen nog geldende verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, zoals blijkt uit voormeld stedenbouwkundig attest de dato 13 december 2023 gezien het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Balen op 26 april 2006 heeft vastgesteld dat de verkavelingsvergunning met gemeentelijk dossiernummer V66/11 de dato 14 oktober 1966 voor voormeld verkocht perceel zijnde lot 6 van deze verkaveling is VERVALLEN.

6) dat het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7) dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De notaris verklaart dat zij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de gemeente Balen wordt bekomen en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het hierbij verkochte eigendom werd opgenomen in onderhavige akte onder voorbehoud van de juistheid van de door de gemeente Balen verstrekte gegevens.

De kandidaat-kopers erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

E.1.8. Waterparagraaf – Integraal Waterbeleid – Verzekeringswet

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan op 15 juli 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

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

De grond heeft P(erceel)-score: D: middelgrote kans op overstromingen.

3. De verkopers verklaren dat het hierboven vermelde goed bij hun weten nooit is overstroomd.

E.1.9. Onroerend erfgoed

De verkopers verklaren dat het verkochte goed geen beschermd goed is, zoals omschreven in hoofdstuk 6 van het Onroerend Erfgoeddecreet.

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet opgenomen werd op één van de vastgestelde inventarissen vermeld in artikel 4.1.11 Onroerend Erfgoeddecreet.

E.1.10. KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

Bij nazicht op de KLIM-website is het voormeld goed niet gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

E.1.11. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

E.1.12. Verdeling

In toepassing van artikel 5.2.2. van voormelde Vlaamse Codex RO heeft de instrumenterende notaris bij aangetekende brief de dato 24 april 2024 het plan van de verdeling van het eigendom aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen ter inzage voorgelegd, alsook de aard van de akte en de bestemming van de kavels medegedeeld, gezien de verkopers tevens mede-eigenaar zijn van het aanpalend eigendom afgebeeld als “lot A” op voormeld opmetingsplan opgemaakt door landmeter-expert Stef Geukens, voor LSG BV, te Geel, Dr. Van de Perrestraat 315, op 11 maart 2024. De gemeente Balen heeft bij mail van 8 mei 2024 hierop volgende bemerking meegedeeld:

“Voor het terrein is een gunstig stedenbouwkundig attest verleend met nummer S2023/11.

De aangegeven grondafstand is opgenomen als voorwaarde van dit attest.”

De kandidaat-koper verklaart er door de instrumenterende notaris op te zijn geweest dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor stedenbouwkundige handelingen werd afgegeven en dat er dus geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het eigendom te bouwen of daarop

enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

E.1.13. Verzaking aan de vordering tot nietigverklaring

De notaris wijst de verkopers en de koper op de artikelen 5.2.5, 6.2.2., 4° en 6.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening VCRO.

De koper verzaakt aan de vordering tot nietigheid die hij desgevallend krachtens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zou kunnen instellen wegens het ontbreken in de publiciteit van het geheel of een deel van de informatie waarvan sprake in artikel 5.2.5 van voormelde codex.

E.2. Bosdecreet van 13 juni 1990

De verkopers verklaren voorafgaandelijk dezer kopij te hebben ontvangen van artikel 3 van het Bosdecreet, waarvan de inhoud hen welbekend is.

Dienaangaande verklaren de verkopers dat het eigendom een bos is zoals bedoeld in genoemd decreet, doch dat voor dit bos geen bosbeheersplan van toepassing is.

De verkopers verklaren op erewoord de koper vóór de totstandkoming van de koop op hoogte te hebben gebracht van alle verplichtingen op grond van artikelen 13, 16, 22 tot en met 25, 43, 81, 85, 87, 88, 90bis, 105 en 107, van dit decreet en zijn respectievelijke uitvoeringsbesluiten. De kopers erkennen dit.

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

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

- *De verwerfer neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.*”

De verkopers verklaren dat op voorschreven eigendom als bos geen specifieke verplichtingen rusten, met uitzondering van hetgeen hiervoor vermeld. De verkopers verklaren voor dit eigendom geen bossubsidies te hebben aangevraagd.

De koper verklaart erop te zijn gewezen en te weten dat het uitvoeren van ontbossing van beboste percelen een feitelijke bestemmingswijziging is waarvoor de nodige procedures dienen te worden gevolgd.

Eventuele compensatieregelingen naar aanleiding van het verwijderen van bomen vallen ten laste van de koper.

E.3. Natuurlijk milieu en natuurbehoud.

De verkopers verklaren dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN),
- de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, gelegen binnen de speciale beschermingszones;
- in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;
- de terreinen waar het agentschap het beheer heeft overgenomen met toepassing van artikel 16decies, §1 en §2 van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997;
- een zoekzone afgebakend conform artikel 50septies, §4, 1^{ste} lid van het Vlaams decreet Natuurbehoud de dato 21 oktober 1997, ongeacht de planologische bestemming in de goedgekeurde plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bijgevolg is het voorkooprecht natuur niet van toepassing.

E.4. Reclameborden en publiciteitscontracten

De verkopers verklaren dat er zich op het bij deze verkochte goed geen reclameborden bevinden en dat het onroerend goed niet bezwaard is met een publiciteitscontract.

E.5. Bodemattest

E.5.1. De verkopers verklaren dat het eigendom bij hun weten geen risicoground is of was in de zin van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Dat blijkt ook uit voormelde gemeentelijke inlichtingenbrief waarin wordt meegedeeld dat er nooit een vergunning werd afgeleverd voor een inrichting die voorkomt in de lijst van hinderlijke inrichtingen van de bijlage 1 van VLAREM I – kolom 8 (inrichtingen van na 31 mei 2015) of bijlage 1 van VLAREBO (inrichtingen van voor 1 juni 2015).

E.5.2. Op 19 mei 2023 werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd voor het onroerend goed.

De inhoud van dit attest luidt 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 in deze gemeente vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicoground is.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige attesten.

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, 19.05.2023”

Dit bodemattest wordt ter inzage van de liefhebbers gesteld en de koper wordt vóór de totstandkoming van de verkoop op de hoogte gebracht van de inhoud van het bodemattest.

E.5.3. De verkopers verklaren met betrekking tot het eigendom geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan betrekken aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

E.5.4. Ondergetekende notaris licht toe en wijst de koper er echter op dat:

- een blanco bodemattest geen enkele garantie geeft over de bodemtoestand;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

E.6. Particuliere stookolietank

De verkopers verklaren dat in het eigendom nog een ondergrondse noch een bovengrondse stookolietank aanwezig is. Zij verklaren bovendien dat in het eigendom er zich geen dergelijke opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld.

E.7. Zonnepanelen

De verkopers verklaren dat er zich op het bij deze verkochte goed geen zonnepanelen bevinden.

E.8. Waarschuwing om toekenningsvoorwaarden premies en uitkeringen na te gaan

De huidige overeenkomst kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor beide partijen.

De ondergetekende notaris heeft de partijen voorafgaandelijk aan deze akte uitdrukkelijk gewezen op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

E.9. Verlies van tijdelijk verlaagd BTW-tarief van zes procent (6%)

De koper verklaart er door ondergetekende notaris te zijn op gewezen dat de overdracht van voormeld onroerend goed kan leiden tot het verlies van het (tijdelijk) gunsttarief van zes procent (6%) BTW. Het verlaagde BTW-tarief kan enkel (volledig) behouden blijven indien de aan de gunsttarief gekochte hoofdverblijfplaats tot 31 december van het vijfde jaar volgend op het jaar van de eerste ingebruik- of bezitname de enige en eigen woning blijft van de persoon die het gunsttarief heeft genoten.

II. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

TOEPASSINGSGBIED

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

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

TOETREDING

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

De verkoper, de koper, elkeieder, 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 voor eender welke juridisch 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 weerhoudenieder 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 overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- 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

Een bidder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van “manuele biedingen”), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van “automatische biedingen”).

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

Daarna brengt de bidder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische) bidder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bidder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bidder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Een bidder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bidder is. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

Wanneer het plafond van een bidder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bidder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, zal hij rang innemen op de datum en het uur dat dit nieuwe plafond werd ingevoerd.

GEVOLGEN VAN EEN BOD

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN

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

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

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

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

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

- Een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien procent (10%)** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).
- Een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden hoogste bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien procent (10%)** van het weerhouden bod, met als minimum **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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 bij aanvang van de biedingen 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 artikel 1193 of artikel 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 bidit.be verlagen (verlaagde startprijs).

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

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

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

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

inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

UITDRIJVING

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

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 van het Burgerlijk Wetboek).

PRIJS

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

KOSTEN (VLAAMS GEWEST)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijftig procent (0,50 %) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€

- 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
 - Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
 - Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
 - Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
 - Vijftien komma 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 vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
 - Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
 - Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
 - Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
 - Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
 - Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
 - Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
 - Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
 - Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
 - Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
 - Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
 - Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
 - Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
 - Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.
- Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

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

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

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

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

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

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

straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en

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

WAARSCHUWING

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

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

III. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: 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 of de onroerende goederen dat of die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en dat of 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.

IV. VOLMACHT

De verkopers hierna “de lastgever” te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen, alle medewerkers van het kantoor van notaris Heidi Blervacq te Dessel. Hierna “de lasthebber” te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt mevrouw BRECX Lieselotte Sofie Michaël, medewerkster van ondergetekende notaris, woonstkiezende op het kantoor van notaris Heidi Blervacq te Dessel, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdeelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoege-naamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien een goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgevers verklaren dat hij geen btw-belastingplichtige zijn, dat zij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd hebben onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

De lastgevers verklaren op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat de goederen zullen worden toegewezen aan de minimumprijs voor elk lot vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online

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

V. SLOTVERKLARINGEN

A. FISCALE VERKLARINGEN

Artikelen 3.4.7.0.6, 3.18.0.0.13 en 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit

De instrumenterende notaris verklaart lezing te hebben gegeven van artikel 3.4.7.0.6 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit alsmede van 3.18.0.0.14 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit dat bepaalt dat indien er sprake is van prijsbewimpeling, elk der contracterende partijen een belastingverhoging verschuldigd is van 100 % en van artikel 3.18.0.0.13 van de Vlaamse Codex Fiscaliteit dat bepaalt dat indien er een tekortschatting is, er een belastingverhoging verschuldigd is gaande van 5 % tot 20 %, afhankelijk van de verhouding van het tekort ten opzichte van de aangegeven waarde van het goed.

B. BEVESTIGING IDENTITEIT - BEKWAAMHEID - WOONSTKEUZE

1. De instrumenterende notaris bevestigt de identiteiten en bevestigt dat de identiteitsgegevens van de ondertekenende partijen haar werden aangetoond aan de hand van de hoger vermelde identiteitsbewijzen en waarmerkt de bovenvermelde identiteitsgegevens en dit op grond van de gegevens van het rijksregister en/of de hoger vermelde identiteitsbewijzen.

2. Al de comparanten verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van al de rechtshandelingen in deze akte en dus niet het voorwerp te zijn van een maatregel die een onbekwaamheid daartoe tot gevolg kan hebben, zoals bijvoorbeeld faillissement, aanstelling bewindvoerder, collectieve schuldenregeling, enzovoort.

3. Voor de uitvoering van onderhavige akte, doen de partijen woonstkeuze in hun respectievelijke domicilie.

C. SLOTBEPALINGEN - ORGANIEKE WET NOTARIAAT

1. Algemeen

Comparanten zijn persoonlijk en hoofdelijk gehouden, alsook hun erfgenamen en rechthebbenden op ondeelbare wijze, tot de verbintenissen die uit onderhavige akte voortvloeien.

Comparanten erkennen dat de instrumenterende notaris voorlezing heeft gegeven van de vermeldingen vervat in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet Notariaat en bevestigen eveneens dat de notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten, die voortvloeien uit onderhavige akte en hen op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

2) Tegenstrijdige belangen — Notariskeuze

De comparanten erkennen dat hen door de notaris gewezen werd op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld.

3) Comparanten erkennen een ontwerp van deze akte te hebben ontvangen vóór vandaag, zij verklaren deze mededeling van het ontwerp als tijdig te aanzien en hiervan tevens vóór vandaag kennis te hebben genomen.

Indien het ontwerp van de akte hen werd meegedeeld minder dan vijf werkdagen voor het verlijden ervan op heden, verklaren zij deze mededeling van het ontwerp toch als tijdig te aanzien en dat deze termijn voor hen voldoende is geweest om het ontwerp goed te onderzoeken en er volledig en afdoende van zijn ingelicht.

4) Een digitaal afschrift van deze akte zal na vervulling van de nodige formaliteiten worden opgenomen in de notariële aktebank (NABAN), raadpleegbaar op de website <https://www.notaris.be/notariele-akten/mijn-akten>.

Ondergetekende notaris wijst partijen op het feit dat dit digitaal afschrift een authentiek karakter en volledige wettelijke bewijswaarde heeft, zodat door de notaris geen afschrift meer afgeleverd dient te worden.

De notaris heeft comparanten geïnformeerd over de mogelijkheid om een digitale beveiligde kluis aan te maken via de website www.izimi.be.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00) op aangifte door notaris Heidi Blervacq te Dessel.

WAARVAN PROCES VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Dessel, op hogervermelde datum, en na integrale voorlezing en toelichting van deze akte, hetgeen alle comparanten bevestigen, hebben alle comparanten, aanwezig of

vertegenwoordigd als gezegd, deze akte, evenals in voorkomend geval de aan deze akte gehechte stukken, samen met mij notaris, getekend.