

VERKOOPSVOORWAARDEN

voor fysieke openbare verkopen
van een woning met bos gelegen te Diksmuide, Groignestraat 13
Referentie dossier: nd/19.080-004

Op vandaag **15 april 2024**,

ga ik, Meester **Hendrik DEBUCQUOY**, notaris met standplaats te Diksmuide, over tot het opstellen van de **VERKOOPSVOORWAARDEN** met het oog op de fysieke openbare verkoop van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek (en in aanwezigheid) van:

[...]

Hierna genoemd "*de verkoper*"

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Deze verkoop geschiedt onder de voorwaarden als vermeld onder de ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN. Deze algemene verkoopvoorwaarden worden vervolledigd en/of gewijzigd door de bijzondere voorwaarden, vermeld onder de BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN.

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopvoorwaarden;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notaris kantoor

EMPAKT Notarissen
Besloten vennootschap
BTW-BE 1002.223.497 (RPR Gent, afdeling Veurne)
Oostendestraat 4, 8600 Diksmuide
tel. 051/500.229
info@empakt.be
<https://www.empaktnotarissen.be/>

Beschrijving van de onroerende goederen:

KOOP I

Stad Diksmuide, elfde afdeling (voorheen Oudekapelle)

A. Een perceel bos, zijnde **lot 1A** van het hierna vermeld meetplan, gelegen langs de **Groignestraat, deel van** het perceel dat volgens de laatst overgeschreven eigendomstitel en volgens huidig kadastraal uittreksel nog gekend is onder de **sectie A, deel van nummer 173G P0000**, met een gemeten oppervlakte van drieëndertig are elf centiare. De Administratie heeft voor het hierboven beschreven onroerend goed volgend (nieuw) kadastraal nummer gereserveerd: 173H P0000.

B. Een woning met aanhorigheden en grond, zijnde **loten 1B en 1C** van het hierna vermeld meetplan, gelegen langs de **Groignestraat 13 en 13+**, volgens de laatst overgeschreven eigendomstitel en volgens huidig kadastraal uittreksel gekend onder de **sectie A, nummer 173F P0000**, voor een oppervlakte van vijfduizend driehonderdeenendertig (5.331) vierkante meter en met een oppervlakte volgens hierna vermeld meetplan van vijfduizend driehonderd negenennegentig (5.399) vierkante meter en **nummer 173D P0001**, voor een oppervlakte van eenenveertig (41) vierkante meter en met een zelfde oppervlakte volgens hierna vermeld meetplan

Het gezamenlijk niet geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt zevenhonderd achtennegentig euro (€ 798,00).

De gezamenlijke oppervlakte van koop I bedraagt volgens het hieraan gehechte metingsplan aldus 8751 vierkante meter.

KOOP II

A. Stad Diksmuide, elfde afdeling (voorheen Oudekapelle)

Een perceel bos, zijnde **lot 2A** van het hierna vermeld meetplan, gelegen langs de **Groignestraat, deel van** het perceel dat volgens de laatst overgeschreven eigendomstitel en volgens huidig kadastraal uittreksel nog gekend is onder de **sectie A, deel van nummer 173G P0000**, met een gemeten oppervlakte van vijfendertig are zesentwintig centiare

De Administratie heeft voor het hierboven beschreven onroerend goed volgend (nieuw) kadastraal nummer gereserveerd: nummer 173K P0000.

B. Stad Diksmuide, negende afdeling (voorheen Nieuwkapelle)

Een perceel bos, zijnde **lot 2B** van het hierna vermeld meetplan, gelegen nabij de **Groigne-straat**, volgens de laatst overgeschreven eigendomstitel en volgens huidig kadastraal uittreksel gekend onder de plaatsnaam "5de Hoek", **sectie A, nummer 69 P0000**, voor een oppervlakte van vier are tachtig centiare (4a 80ca) en met een oppervlakte volgens hierna vermeld meetplan van vier are negenentachtig centiare (4a 89ca).

De gezamenlijke oppervlakte van koop II bedraagt volgens het hieraan gehechte metingsplan aldus 4015 vierkante meter.

Meting en plan

De hierboven beschreven goederen staan afgebeeld als loten 1A, 1B en 1C in donkergroene kleur en als loten 2A en 2B in lichtgroene kleur op een grondplan, opgemaakt door de heer Rudy Depoorter, Landmeter-Expert te Houthulst (Woumen) op 14 augustus 2023.

Partijen verklaren dat dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 32016/10097 en 32019/10042 en sindsdien niet meer gewijzigd werd.

Dit plan wordt "*ne varietur*" ondertekend door alle bij deze akte betrokken partijen en de notaris, en zal aan deze akte gehecht blijven om er één geheel mee te vormen en samen als authentieke akte te gelden, doch zonder daarmee samen geregistreerd te worden, (gelet op de vrijstelling bedoeld in artikel 26 derde lid 2° Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten), en met verzoek dit plan over te schrijven op het bevoegde kantoor Rechtszekerheid, zonder aanbieding daarvan (bij toepassing van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek).

De metingskosten, die zoals hierna gezegd door de koper moeten worden gedragen, bedragen duizend vierhonderd tweeënvijftig (1.452,00) euro (inclusief BTW), hetzij:

- negenhonderdenzeven komma vijftig (907,50) euro voor koop I
- en vijfhonderdvierenveertig komma vijftig (544,50) euro voor koop II.

Oorsprong van eigendom

[...]

De koper zal zich tevreden moeten stellen met deze oorsprong van eigendom en zal van de verkoper geen andere titel van eigendom kunnen eisen dan een afschrift van deze akte.

De beschrijving van de goederen 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, **waaronder de hierna vermelde installatie voor afvalwater**; zijn niet in de verkoop begrepen.

Publiciteit

Partijen machtigen de instrumenterende notaris om publiciteit te voeren via de door hem meest geschikt geachte kanalen, alsook om, na de verkoop, het resultaat op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

Instelprijs

De **instelprijs** wordt bepaald op:

- tweehonderdvijfennegentig duizend (295.000,00) euro voor koop één
- vijfendertigduizend (35.000,00) euro voor koop twee

In afwijking van artikel 12 van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bieder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt.

Massavorming tussen de goederen is mogelijk.

Plaats, dag en uur van de zitting

De definitieve zitdag wordt vastgesteld op **maandag 10 juni 2024 om veertien uur** in restaurant "Bourgondisch Schild" te 8600 Diksmuide, Oostendestraat 36a, tenzij ondergetekende notaris op de zitdag aan de aanwezigen een andere dag, plaats en/of uur meedeelt, er melding van maakt in het proces-verbaal van de zitdag (en dus ook in de daarop volgende publiciteit).

Minimumbod

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

Bezoekregeling

De hierboven beschreven goederen kunnen bezichtigd worden gedurende de drie weken voorafgaand aan de zitdag tweemaal een uur per week, te weten op **maandag en donderdag** telkens van veertien uur dertig tot vijftien uur dertig.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Bindende kracht van de biedingen.

Door zijn bod verbindt elke bidder zich ertoe om het te koop gestelde goed voor de door hem geboden prijs aan te kopen. Nochtans heeft hij geen enkel verhaal indien de verkoop gestaakt wordt of het te koop gestelde goed ingehouden wordt, ook niet na een eventueel hoger bod. De hierboven genoemde verkoper behoudt zich het recht voor tot op het ogenblik van de definitieve toewijzing het goed niet te laten toewijzen, zonder zijn beslissing te moeten verrechtvaardigen.

Samenvoeging en splitsing van loten – hoger bod op één der loten

Zoals bepaald in artikelen 5 en 14 van de Algemene Voorwaarden beslist ondergetekende notaris vrij over de wijze en voorwaarden van de splitsing of samenvoeging der loten, zonder hiervoor enige verantwoording verschuldigd te zijn, en dit op iedere zitdag.

In geval van hoger bod op één der loten worden alle loten bij de definitieve toewijzing opnieuw opgeroepen, behoudens andersluidende bepaling opgenomen in het proces-verbaal van de toewijzing onder opschortende voorwaarde van afwezigheid van hoger bod.

De kopers van de loten waarvoor ingevolge de toepassing het systeem waarvan sprake in de voorgaande alinea geen hogere bieding wordt uitgebracht op de definitieve toewijzing blijven gehouden door het door hun uitgebrachte bod, met dien verstande dat de termijnen voor de betaling van de kosten en de prijs slechts beginnen te lopen vanaf gezegde definitieve toewijzing.

Bij toewijzing in massa kan een eventuele commandverklaring beperkt worden tot één of meerdere loten van de toegewezen massa (gesplitste commandverklaring). In dat geval blijven de loten waarvoor geen command werd verklaard toebehoren aan de koper op de desbetreffende zitdag. Is er na de desbetreffende zitdag nog een mogelijkheid van hoger bod, dan heeft dergelijke commandverklaring evenwel tot gevolg dat er een hoger bod kan worden uitgebracht op elk lot, zoals het zich na de commandverklaring zal voordoen.

In geval van gesplitste commandverklaring zal er een afzonderlijke prijs per lot moeten worden bepaald in het proces-verbaal van commandverklaring, waarbij de prijs van alle loten samen gelijk moet zijn aan de prijs van de toegewezen massa op de zitdag die de commandverklaring is voorafgegaan.

Bij gesplitste commandverklaring (beperkt tot één of meerdere loten) wordt het vast kostenpercentage waarvan sprake in huidige verkoopsvoorwaarden afzonderlijk berekend per lot, en niet voor de massa, en dit zowel voor de loten waarvoor command werd verklaard als voor de loten die de koper zich voorbehoudt door er geen commandverklaring voor te doen. De overige kosten, indien er zijn, zullen worden omgeslagen in functie van het prijsaandeel van elk lot in de prijs van de toegewezen massa zoals bepaald in het proces-verbaal van commandverklaring.

Koopkosten

De koper zal de kosten betalen overeenkomstig artikel 23 van de Algemene Verkoopsvoorwaarden, waarbij het kostenforfait voor prijzen tot dertigduizend euro wordt bepaald op 37 procent.

Ter aanvulling van artikel 23bis van de Algemene Verkoopsvoorwaarden, zijn volgende kosten eveneens ten laste van de koper: een forfaitair aandeel in de onroerende voorheffing voor het lopende jaar en de metingskosten, alsook de overname van de inboedel en roerende goederen.

Met betrekking tot het bedrag van de metingskosten wordt verwezen naar wat hoger werd uiteengezet. Wat betreft de overname van de inboedel of roerende goederen wordt verwezen naar wat hierna wordt uiteengezet.

Interesten

Bij gebrek aan contante betaling van hogervermelde kosten en van de eigenlijke aankoopprijs zal de koper hierop interesten moeten betalen als volgt:

1) de kosten : hierop zal geen interest moeten betaald worden gedurende de **vijf eerste werkdagen** na de dag waarop toewijzing definitief is geworden. Een interest berekend aan tien procent -*pro rata temporis*- zal verschuldigd zijn vanaf de zesde werkdag na de dag waarop de toewijzing definitief is geworden tot en met de dag van de gehele betaling.

2) de aankoopprijs : deze aankoopprijs zal geen interest opbrengen gedurende de eerste zes weken na de dag waarop toewijzing definitief is geworden. Een interest berekend aan tien ten honderd zal verschuldigd zijn vanaf de eerste dag van de zevende week na de dag waarop toewijzing definitief is geworden en dit tot en met de dag van de volledige betaling.

Deze interesten zijn van rechtswege en zonder ingebrekestelling verschuldigd door het enkel feit van het verstrijken van de bepaalde termijn voor betaling.

Plaatsing koopsom:

De door de notaris ontvangen koopsom zal, in afwachting van de uitbetaling, door hem geplaatst worden op een rubriekrekening bij de Belfius-Bank te Diksmuide.

[...]

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle hypothecaire en andere bezwarende in- en/of overschrijvingen of kantmeldingen, hoe ook genoemd, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Staat – gebreken

De goederen worden verkocht in de staat waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden. Meer in het bijzonder wijst de verkoper op de waterkraan waarrond een draad aangebracht is in de verdeelput en die niet opengedraaid mag worden gezien deze kraan leidt naar doorgeroeste leidingen. Tevens verklaart de verkoper dat het dakvenster op de verhoogde zolderkamerruimte kapot is.

De verkoper wordt – voor zover de wet hem dit toelaat – vrijgesteld van elke waarborg met betrekking tot de staat, de zichtbare gebreken en de verborgen gebreken waarvan hij zelf geen kennis had, van de grond, de ondergrond en de gebouwen van de verkochte goederen, en in het bijzonder van de vrijwaringsplicht die voortspruit uit artikelen 1641 en 1643 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de verborgen gebreken.

De koper wordt evenwel gesubrogeerd in alle rechten en vorderingen die mochten bestaan in voordeel van de verkoper, meer bepaald deze met betrekking tot de vergoeding van geleden, tegenwoordige of toekomstige schade toegebracht aan de verkochte onroerende goederen, en verkrijgt alle eventuele aanspraken en rechtsvorderingen van de verkoper tegenover architecten en aannemers of producenten van gebrekkige producten. De verkoper verklaart voormelde aansprakelijkheid niet te hebben ingeroepen en dat hij sedert 1 juli 2018 geen werken heeft laten uitvoeren waarvoor een verzekeringsattest diende overhandigd te worden.

Oppervlakte

De goederen worden verkocht zonder waarborg voor de verkochte oppervlakte hoe groot het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte ook zou zijn. De kadastrale gegevens zijn enkel gegeven als inlichting en de verkoper waarborgt er de juistheid niet van. De verkoper wordt bij toepassing van artikel 1619 van het Burgerlijk Wetboek vrijgesteld van elke waarborg dienaangaande, zodat het eventuele oppervlakteverschil ten voordele of ten nadele van de koper blijft, zelfs indien dat één/twintigste zou overtreffen, en geen aanleiding kan geven tot wijziging van de koopprijs of tot ontbinding van deze overeenkomst.

Gemeenheden

De goederen worden verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen, evenals met alle eventuele verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

Erfdienstbaarheden – bijzondere voorwaarden uit vorige akten/overeenkomsten

De goederen worden verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erf-

dienstbaarheden waarmee ze bezwaard zijn.

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

In voormeld *eigendomstitels* verleden voor notaris Stéphane Maere te Diksmuide (Esen) op 9 juni 1975 en voor notaris Jo Debyser te Ardoioie op 26 februari 2010 (hierboven aangehaald onder OORSPRONG VAN EIGENDOM), zijn geen (nog geldende) erfdienstbaarheden of bijzondere voorwaarden vermeld.

In voormelde *eigendomstitel* verleden voor notaris Alain Delahaye te Diksmuide op 6 juni 1974 (hierboven aangehaald onder OORSPRONG VAN EIGENDOM met betrekking tot een deel van loten 1A en 1B en loten 2A en 2B), staat letterlijk het volgende vermeld: *“De uitwegen die eventueel op het verkochte goed zouden kunnen liggen, zullen verder blijven bestaan ten voordele van ingesloten goederen die er thans van genieten en zulks in de voorwaarden zoals dit heden ten dage geschiedt.”*

In voormelde *eigendomstitel* verleden voor notaris Stéphane Maere te Diksmuide (Esen) op 9 november 1973 (hierboven aangehaald onder OORSPRONG VAN EIGENDOM met betrekking tot een deel van lot 1B en lot 1C), staat letterlijk het volgende vermeld: *“Uitweg Het verkochte goed geniet thans van een recht van uitweg naar de Groignestraat op een breedte van drie meter alover de aanpalende eigendom van deheer Roger VANDELANOTTE te Merkem, zijnde sektie A nummer 174.”* **Partijen verklaren dat deze erfdienstbaarheid zonder voorwerp geworden is door vereniging van heersend en lijdend erf in hoofde van dezelfde eigenaar.**

Verder verwijzen partijen naar de **overeenkomst** van 6 april 2013 houdende verzaking aan het recht van natrekking en toestemming door [...] aan de vennootschap Infrac om op het hierboven beschreven kadastraal perceel nummer 173F (lot 1B) een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA) te installeren en exploiteren. Deze installatie blijft ten allen tijde eigendom van de netbeheerder. Een kopie van deze overeenkomst wordt aan huidige akte gehecht om er één geheel mee uit te maken en samen als authentieke akte te gelden.

Tevens verwijzen partijen naar **het proces-verbaal van afpaling** opgemaakt door de heer Rudy Depoorter, landmeter-expert te Houthulst (Woumen) op 21 juni 2021 en geregistreerd te Veurne op 19 augustus 2021, register OBA 06², boek 29, blad 28, vak 9, ontvangen registratierechten: vijftig euro (€ 50,00), waarop de uitweg gelegen op kadastrale percelen nummers 173F en 173G (lijdend erf), getekend staat in lichtgroene kleur met rode arcering als “strook belast met erfdienstbaarheid van uitweg voor ex percelen 65 en 66 (thans deel van 65b) (breedte 3 meter)”. Deze strook die met een erfdienstbaarheid van uitweg is bezwaard, heeft een breedte van drie meter. Dit recht van uitweg wordt uitgeoefend door alle mensen, voertuigen en dieren die zich begeven naar of komen van het heersend erf, zijnde een deel van het achterliggend kadastraal perceel nummer 65B (hetzij de vroegere kadastrale percelen nummers 65 en 66), om zo de Groignestraat te kunnen bereiken.

Inzake het onderhoud van deze uitweg is niets bedongen zodat de wettelijke bepalingen van toepassing zijn.

Dit reeds geregistreerd proces-verbaal van afpaling wordt aan huidige akte gehecht om er één geheel mee uit te maken en samen als authentieke akte te gelden en met verzoek dit proces-verbaal over te schrijven op het bevoegde kantoor rechtszekerheid, zonder aanbieding daarvan (bij toepassing van artikel 3.30 §3 Burgerlijk Wetboek).

Dit proces-verbaal van afpaling van landmeter-expert Rudy Depoorter van 21 juni 2021 is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 32016/10093 en 32019/10040 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn en niet gewijzigd werden door enig besluit van de bevoegde overheid, wordt de koper in de plaats gesteld van alle rechten en verplichtingen dienaangaande, en dient hij zich ertoe te verbinden deze voorwaarden na te leven en de naleving ervan ook op te leggen aan alle rechtverkrijgenden.

Erfdienstbaarheden gevestigd in huidige akte

Voor zover de hierboven beschreven kopen I en II niet aan dezelfde koper worden toegewezen, wordt ten gunste van koop II (heersend erf), die door het ontbreken van een overbrugging van de baangracht geen rechtstreekse toegang heeft tot de Groignestraat, bedongen dat de aardeweg en betonweg gelegen op lot 1A, dienst zullen doen als uitweg naar de Groignestraat, en dit ten titel van wettelijke erfdiensbaarheid van uitweg, afschafbaar door de vrederechter als de wettelijke voorwaarden van niet-ingeslotenheid vervuld zijn (artikel 3.137 Burgerlijk Wetboek). Dit recht van uitweg zal worden uitgeoefend over de ganse breedte van deze aarde- en betonweg, te voet en/of met een voertuig, en door alle mensen en dieren die zich begeven naar, of komen van, het heersend erf. De aldus gevestigde erfdiensbaarheid zal kosteloos zijn. Zij zal tot voordeel strekken van alle verkrijgers van het heersend erf, en zal geduld moeten worden door alle verkrijgers van het lijdende erf.

Voor eventuele *erfdienstbaarheden van administratief recht* wordt verwezen naar de hierna aangehaalde inlichtingenbrief van de gemeente, die ter inzage ligt op het kantoor van ondergetekende notaris en waarvan de liefhebber-koper op eerste verzoek en in elk geval bij de toewijzing een kopie zal ontvangen.

Uit een opzoeking bij het Federaal Kabel- en Leidingeninformatiemeldpunt (dat elektronisch raadpleegbaar is via website www.klim-cicc.be) verricht door ondergetekende notaris op 19 september 2023 (type: 'Opvragen van erfdienstbaarheden') (KLIM id. 59bc4a98-609e-41cb-a361-3d18f623788b) betreffende de aanwezigheid van kabels en leidingen in de ondergrond van het verkochte onroerend goed, blijkt dat voor deze aanvraag geen KLIM leden betrokken zijn (zoals bijvoorbeeld Total Belgium, Elia, Nationale Maatschappij der Pijpleidingen, Esso Belgium, Fluxys Belgium, Antwerp gas terminal, Arcelormittal Belgium).
[...]

Eigendom – gebruik – genot

De koper bekomt de eigendom van de verkochte goederen op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper zal het genot en het vrij gebruik van de verkochte goederen verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. De koper zal geen werken mogen aanvatten aan de verkochte goederen zolang de kosten en de prijs niet volledig betaald zijn, op straffe van onmiddellijke opeisbaarheid van kosten en prijs, onverminderd eventuele schadevergoeding van gemeen recht. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De hierboven beschreven onroerende goederen zijn volgens verklaring van de verzoeker vrij van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting, en niet bezwaard met enig publiciteitscontract.

Overdracht van risico's - brandverzekeringspolis

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor het afsluiten van de door hem gewenste verzekeringscontracten.

De verkoper is gehouden het goed tegen brand en aanverwante risico's te verzekeren tot de achtste dag te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Belastingen

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

Ondergetekende notaris kan aan de koper, op het ogenblik dat de kosten van de verkoop betaalbaar zijn, betaling of consignatie vragen van een bedrag voor nog niet ingekohierde belastingen van het lopende jaar.

Water – Gas – Elektriciteit

De koper is ertoe gehouden, vanaf de definitieve toewijzing, alle contracten over te nemen betreffende de levering van water, gas, elektriciteit of andere voorzieningen, die de verkoper

met betrekking tot de hier verkochte goederen afsloot, en zal de betrokken distributiemaatschappijen op de hoogte brengen van deze eigendomsoverdracht. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

verplicht over te nemen roerende goederen

In deze koop zijn geen roerende goederen begrepen, andere dan diegene die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting, behoudens de leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren.

De liefhebbers-kopers van koop I worden gewezen op hun **verplichting om de roerende goederen** die op datum van de definitieve toewijzing nog in of rond het gebouw aanwezig zijn, **over te nemen voor de prijs van vijfhonderd (500) euro** en die van de ontruiming hun eigen zaak zullen maken, zonder verdere verplichtingen in dat verband voor de verkoper.

Ruimtelijke ordening en stedenbouw

• Ondergetekende notaris vermeldt en informeert met toepassing van **artikel 5.2.1** Besluit van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 (hierna “Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening” genoemd), zoals eveneens blijkt uit het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Diksmuide op 27 september 2023, hetzij ten hoogste één jaar voor de datum van de akte:

1° dat voor de eventuele stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen die in het verleden zouden zijn afgeleverd, verwezen wordt naar het hierna vermeld stedenbouwkundig uittreksel. Constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 worden onweerlegbaar vermoed vergund te zijn, en constructies opgericht na deze datum doch vóór de inwerkingtreding van het eerste gewestplan, worden weerlegbaar vermoed vergund te zijn.

De verkoper verklaart dat op dit ogenblik geen (nog niet vervallen) stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd voor werken die nog moeten worden aangevangen of reeds begonnen zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen volgens het plannenregister landschappelijk waardevol agrarisch gebied is. De koper zal bij de toewijzing toelichting krijgen van ondergetekende notaris omtrent het stedenbouwkundig statuut van zonevreemde gebouwen en een kopie ontvangen van 1) de tekst van afdeling 2 (“Basisrechten voor zonevreemde constructies”) en afdeling 3 (“Zonevreemde functiewijzigingen”) van Titel IV, Hoofdstuk IV, Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, alsook van 2) Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het hierna vermeld schrijven van de stad Diksmuide, en de verklaring van de verkoper, de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

De verkopers verklaren dat zij geen weet hebben van mogelijke bouwmisdriven of opgelegde herstelmaatregelen betreffende de hierboven beschreven onroerende goederen, en dat zij, voor zover zij zelf herstellings-, verbeterings-, bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden hebben verricht aan de hiervoor beschreven eigendommen of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen heeft bekomen en deze werken hebben uitgevoerd overeenkomstig de verleende vergunning.

4° dat de goederen niet zijn gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht, noch in een gebied dat afgebakend is als gebied waar het recht van voorkoop geldt bedoeld in artikel 34 van het Vlaams Decreet betreffende complexe projecten van 25 april 2014.

De verkoper verklaart dat de goederen thans gebruikt worden als woning met bos, en deze bestemming bij zijn weten wettig en onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoor-

delijkheid aangaande de bestemming die de koper aan de verkochte goederen zou willen geven, waarvan deze zijn eigen zaak moet maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

5° dat er bij ontstentenis van definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan geen planbatenheffing verschuldigd is.

6° dat er voor de hierboven beschreven onroerende goederen geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

7° dat de hierboven beschreven onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8° dat de goederen niet het voorwerp uitmaken van een aanduiding als watergevoelig open ruimtegebied overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- De liefhebber-koper zal op eerste verzoek en in elk geval bij de toewijzing een kopie ontvangen van het schrijven van de Stad Diksmuide gedateerd op 27 september 2023, met inlichtingen in verband met de verkochte goederen, alsook van het stedenbouwkundig uittreksel (niet ouder dan één jaar), die ter inzage liggen op het kantoor van ondergetekende notaris.

In dit schrijven en voormeld stedenbouwkundig uittreksel wordt, behoudens hetgeen hierboven reeds vermeld, nog het volgende vermeld:

- dat de hierboven beschreven onroerende goederen onder toepassing vallen van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “solitaire vakantiewoningen-westhoek” van 18 oktober 2013

- dat voor de hierboven beschreven onroerende goederen volgende bouwvergunningen afgeleverd werden:

- o op 24 november 2009 voor het regulariseren en uitbreiden van de bestaande woning

- o en op 2 oktober 2013 voor het kappen van bomen

- dat voor de hierboven beschreven onroerende goederen volgende milieuvergunningen afgeleverd werden:

- o op 19 februari 2008 voor het exploiteren van een hondenkennel (maximum tien dieren)

- o en op 30 november 2010 voor een ondergrondse gastank

- en dat de hierboven beschreven onroerende goederen zich bevinden in een zuiveringszone van het type ‘individueel te optimaliseren buitengebied’.

- Zoals voorgeschreven door artikel 5.2.2. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, heeft ondergetekende notaris bij aangetekend schrijven van 5 februari laatstleden het **splitsingsplan** overgemaakt aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Diksmuide, samen met een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader worden aangegeven. Bij schrijven van 13 februari 2024 heeft het College géén bijzondere opmerkingen gemaakt. Overeenkomstig hetzelfde artikel 5.2.2. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening wijst ondergetekende notaris partijen erop dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Ondergetekende notaris zal de aandacht van de koper vestigen op **artikel 4.2.1.** van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening. Deze bepaling legt een vergunningsverplichting op voor het bouwen, afbreken, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van een constructie, voor het ontbossen, voor het vellen van hoogstammige bomen, voor het aanbrengen van aanmerkelijke reliëfwijzigingen, voor het opslaan van materiaal of afval, voor het parkeren van voertuigen, voor het plaatsnemen van verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, voor bepaalde functiewijzigingen van het bebouwd onroerend goed, het opsplitsen van een woning of het wijzigen van het aantal woongelegenheden, en voor het aanleggen van recreatieve terreinen.

- De notaris wijst partijen op **artikelen 5.2.5., 6.1.1.4°, en 6.3.1., tweede lid** van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, houdende sanctionering van de informatieplicht bedoeld in artikelen 5.2.1. tot en met 5.2.6. van hetzelfde decreet.

- Mochten de onroerende goederen getroffen zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake ruimtelijke ordening of stedenbouw, onteigening, rooilijnen, uitrustingen en aansluitingen, of door enig ander overheidsbesluit of -reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften, zonder verhaal op de verkoper wegens verlies van nuttige oppervlakte of weigering van omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. De verkoper verklaart dat er hem voor de onroerende goederen geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.
- De koper zal zelf de nodige inlichtingen moeten inwinnen omtrent mogelijke erfdienstbaarheden voortvloeiend uit stedenbouwkundige voorschriften of anderszins, zonder tussenkomst van verkoper en verkopende notaris, noch verhaal tegen deze laatsten. De verkoop vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdienstbaarheden, onder meer deze voortspruitend uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die de verkochte goederen zouden bezwaren.
- De koper zal zich rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde instanties voor alles wat betreft alle vergunningsplichtige werken of handelingen, rooilijnen, bouwhoogten, ruiling of eventuele afstand van grond, bouwbelastingen en andere aangelegenheden, dit alles zonder enige verhaalmogelijkheid van de koper, om welke reden ook.

Onroerend erfgoed

- De verkoper verklaart dat hij **geen kennis heeft van enige voorlopige of definitieve bescherming** van de hierboven beschreven onroerende goederen als monument, stads- of dorpsgezicht, cultuurhistorisch landschap of archeologische site en verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen. Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.
- De verkoper verklaart verder dat de hierboven beschreven onroerende goederen bij zijn weten **niet werden opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen** (de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, of de inventaris van het landschappelijk erfgoed zoals bedoeld in artikel 4.1.11 van het Onroerend Erfgoeddecreet). Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Voorkooprecht

De verkoper verklaart dat de verkochte goederen voor het overige niet bezwaard zijn met enig conventioneel of wettelijk recht van voorkoop, voorkeur of wederinkoop, optierecht of soortgelijk recht. Meer in het bijzonder verklaart de verkoper (na consultatie van het e-voorkooploket) dat de verkochte goederen *onder meer* niet bezwaard zijn:

- met een voorkooprecht ingevolge de pachtwetgeving
- met een voorkooprecht op grond van artikel 5.76 §1 van de Vlaamse Codex Wonen, omdat:
 - de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn aan het verkochte gebouw geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd met toepassing van *artikel 3.30 §2 (met contractueel zakelijk recht of huur van minstens negen jaar) en artikelen 5.85 §1, tweede lid (sociaal beheersrecht)* van de Vlaamse Codex Wonen
 - het goed niet is opgenomen in het gemeentelijk register van leegstaande gebouwen en woningen (vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen) noch op de inventaris van ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen (bedoeld in artikel 3.13 *juncto* 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen), en dat verder niet door een administratieve akte gewaarschuwd werd dat zelfde goederen, behoudens gegronde betwisting, op deze inventaris zullen geplaatst worden.
 - hij niet verplicht was de woning te slopen zoals bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen.
 - het perceel niet gelegen is in een gebied dat door de Minister werd erkend als "bijzonder gebied" zoals bedoeld in artikel 5.76 §1 tweede lid 3° van de Vlaamse Codex Wonen.

- met een voorkooprecht ten gunste van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) ingevolge ruilverkaveling of ingevolge het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- met een voorkooprecht ten gunste van de naamloze vennootschap De Vlaamse Waterweg.
- met een voorkooprecht ingevolge het decreet op de zeehavens, met het voorkooprecht ingevolge het decreet betreffende de naamloze vennootschap Zeekanaal en Watergebonden Grondenbeheer Vlaanderen of het decreet betreffende het agentschap De Scheepvaart.
- met het voorkooprecht inzake integraal waterbeleid.
- met een voorkooprecht in het kader van een stadsvernieuwingsproject.

Bodemdecreet

- Nadat de instrumenterende notaris aan partijen beknopt kennis heeft gegeven van de door de Vlaamse regering vastgestelde lijst van risico-inrichtingen (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden), heeft de verkoper verklaard dat er op de hierboven beschreven onroerende goederen, bij zijn weten geen dergelijke inrichting gevestigd is of was, zodat de hierboven beschreven percelen geen risicogronden zijn in de zin van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna Bodemdecreet genoemd) en aldus geen voorafgaand oriënterend bodemonderzoek, zoals bedoeld in artikel 102 van dat decreet, noodzakelijk was.
- Met betrekking tot de hierboven beschreven onroerende goederen werden door de OVAM vier bodemattesten afgeleverd op 22 september 2023, in overeenstemming met artikel 101 paragraaf 1 van het Bodemdecreet. De inhoud van elk van deze attesten luidt: *“Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister. 2.0 EXTRA INFORMATIE: Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>. 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is. 2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt. 2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten. 3 OPMERKINGEN 1 Voor meer informatie: 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”.*
- De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van deze bodemattesten gezien deze ter inzage waren van de liefhebbers. De koper zal daarvan tevens een kopie ontvangen op het ogenblik van de toewijzing.
- De koper zal erop gewezen worden dat voormelde bodemattesten geen zekerheid geven dat de hierboven beschreven onroerende goederen niet zijn aangetast door bodemverontreiniging en geen garantie bieden dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zouden zijn.
- De verkopers verklaren met betrekking tot de hierboven beschreven onroerende goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Asbestinventarisatetest

Op de hierboven beschreven loten 1B en 1C bevinden zich één of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code 20231028-000077.000. Dit attest werd uitgegeven door OVAM op 28 oktober 2023 en is geldig tot 28 oktober 2028.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **“Niet-asbestveilig”**.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest op de hierboven beschreven onroerende goederen, behalve deze vermeld in het asbestinventarisatetest.

Dit attest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en de liefhebber-koper zal daarvan op eerste verzoek en in elk geval bij de toewijzing een kopie ontvangen.

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Overstromingsgebied

Ondergetekende notaris vermeldt bij toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven beschreven onroerende goederen, blijkens de gegevens verstrekt op internetsite www.waterinfo.be/informatieplicht:

– **niet** gelegen zijn binnen de grenzen van één van de risicozones voor overstromingen zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

– **niet** gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied;

– **niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of een afgebakende oeverzone.

– **niet** gelegen zijn in een signaalgebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

– voor de grond volgende **perceelscore (P-score)** hebben: **A** (geen overstroming gemodelleerd)

– voor de aanwezige gebouwen (groter dan 25m²) volgende **gebouwscore (G-score)** hebben: **A** (geen overstroming gemodelleerd)

Bosdecreet

• Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven beschreven kadastraal perceel nummer 173D niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op dit goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

• Partijen verklaren dat de hierboven beschreven percelen nummers 69, 173F en 173G thans **een bosbezetting** hebben, en mogelijks een bos zijn als bedoeld in het Vlaams Bosdecreet. De verkrijger zal erop gewezen worden:

– dat een grondoppervlakte onder de voorschriften van het Bosdecreet valt wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet, artikel 3 § 1: “*de bossen, zijn de grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken, waartoe een eigen fauna en flora behoren en die één of meer functies vervullen*”).

– dat het Bosdecreet van toepassing blijft op onwettig ontboste grondoppervlakten

– dat voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen gelden:

○ Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidentlaag, 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.

- o Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen 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.
 - o De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.
 - o Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.
- dat er op een kaalgekapt perceel waarvoor een kapmachtiging werd bekomen zoals vermeld in artikel 81 van het Bosdecreet, steeds een herbebossingsplicht rust, zodat op dit perceel het Bosdecreet van toepassing blijft.

De verkoper verklaart bij zijn weten dat voor de hierboven bedoelde percelen:

- geen beheerplan werd opgesteld dat door de overheid werd goedgekeurd of opgelegd
- geen bijzondere functie door de overheid werd toegekend
- geen subsidies werden genoten waaraan bijzondere lasten en voorwaarden verbonden zijn die in de toekomst nog nageleefd moeten worden;
- **bomen werden geroid en kappingen werden verricht**, waarvoor hij op 22 oktober 2013, 10 december 2013, 20 maart 2015 en 13 november 2015 **een vergunning heeft verkregen van de het Vlaams Ministerie van Omgeving-Agentschap voor Natuur en Bos**, en waarvoor een herbebossingsplicht geldt. De verkrijger verklaart een kopie van deze vergunning te hebben ontvangen. De overdrager verklaart dat hij alle voorwaarden heeft nageleefd die aan deze vergunning waren verbonden, en vrijwaart de verkrijger voor elk verhaal in dat verband.

Na consultatie van de applicatie van het Agentschap voor Natuur en Bos op het e-notariaat blijkt dat er voor de onroerende goederen geen bosbeheerplan en geen natuurbeheerplan gekend is.

De koper zal erop gewezen worden dat hij schriftelijk bijkomende inlichtingen kan bekomen bij de Agentschap voor Natuur en bos. Overeenkomstig artikel 91 van dit decreet, zal de koper bij de toewijzing op de hoogte worden gebracht van alle verplichtingen die op de hierboven bedoelde goederen rusten krachtens het Bosdecreet en zijn respectievelijke uitvoeringsbesluiten en zullen hem, in voorkomend geval, de nodige stukken worden overgedragen. De notaris zal binnen de 60 dagen na de ondertekening van het proces-verbaal van definitieve toewijzing de wijziging in het beheer van het bos meedelen aan het Bosbeheer, samen met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van de goederen worden opgenomen.

Stookolietank

De verkoper verklaart dat in de hierboven beschreven goederen geen stookolietank aanwezig is.

Gastank

De verkoper verklaart dat in het hierboven beschreven lot 1B een ondergrondse gastank aanwezig is met een inhoud van tweeduizend vierhonderd (2.400) liter. Uit het conformiteitsattest afgeleverd door de vereniging zonder winstoogmerk Apragaz op 22 september 2023 blijkt dat de opslagplaats voldoet aan de reglementaire voorschriften en dat deze voor september 2024 dient herkeurd te worden. Dit attest ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en de liefhebber-koper zal daarvan op eerste verzoek en in elk geval bij de toewijzing een kopie ontvangen.

Postinterventiedossier

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor de hierboven beschreven loten 1B en 1C reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, verklaart de verkoper dat er voor deze onroerende goederen sedert 1 mei 2001 wel degelijk werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld. Het origineel van dit dossier ligt ter

inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en zal in elk geval bij de toewijzing aan de liefhebber-koper worden overhandigd.

Het postinterventiedossier bevat de noodzakelijke technische gegevens en alle nuttige elementen van de uitgevoerde werken, om de veiligheid te waarborgen van diegene die toekomstige werken uitvoert. De koper heeft de plicht het postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen in geval van overdracht van het goed om welke reden dan ook, en om het ter beschikking te houden van elke persoon die latere werken aan het bouwwerk kan laten uitvoeren zoals bijvoorbeeld een huurder.

Elektrische installaties

Bij proces-verbaal van 2 oktober 2023 werd door de firma "Aca" te 8800 Roeselare, Meensesteenweg 338 vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties.

De liefhebber-koper wordt gewezen op zijn verplichting om:

- uiterlijk op 1 oktober 2024, door een erkend organisme te laten vaststellen of de overtredingen verdwenen zijn.
Enkel de koper, met uitsluiting van de verkoper, zal de kosten van een aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.
- zijn identiteit en de datum van de definitieve toewijzing mee te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd, en hij ertoe gehouden is het nazicht op de verdwijning van de overtredingen te laten verrichten door hetzelfde erkend organisme dat het controlebezoek heeft uitgevoerd.

De koper zal gewezen worden op de sancties voorzien in het Algemeen Reglement, de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit reglement, alsook op het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Het origineel proces-verbaal ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en de liefhebber-koper zal daarvan op eerste verzoek en in elk geval bij de toewijzing een exemplaar ontvangen.

Energieprestatiecertificaat

Voor het onroerend goed werd - overeenkomstig artikel 9.2.3. van het Vlaams Energiebesluit - een **energieprestatiecertificaat** (waarin het resultaat is vermeld van de berekening van de totale energie-efficiëntie van een gebouw, op basis waarvan de energieprestaties van het gebouw kunnen worden vergeleken met die van andere gebouwen en waarin ook aanbevelingen worden opgenomen voor de kostenefficiënte verbetering van de energieprestatie van het gebouw of tips voor goed gebruikersgedrag) opgemaakt door de heer Bart Feys op 2 september 2023, met als certificaatnummer 20230902-0000994664-RES-9, waarop vermeld staat dat het goed energielabel **D** heeft en het berekend energieverbruik 396 kWh/m² per jaar bedraagt. Het origineel van dit certificaat ligt ter inzage op het kantoor van ondergetekende notaris en zal in elk geval bij de toewijzing aan de liefhebber-koper worden overhandigd.

In geen geval zal de koper aanspraak kunnen maken op prijsvermindering, schadevergoeding of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat. Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, wordt verwezen naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen (op vlak van strafrechtelijke procedure inzake woningkwaliteit), vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

Ondergetekende notaris zal de koper wijzen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;

- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancities in dat verband.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van financiering door de koper

Deze toewijzing vindt **niet** plaats onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

VERKLARINGEN VAN DE VERKOPERS

1) De verkoper verklaart dat de hier verkochte goederen, sinds de datum van de hypothecaire staat die door ondergetekende notaris werd aangevraagd, bij zijn weten niet aan een in- of overschrijving werden onderworpen, en dat hij geen kennis heeft van enige procedure die het vrijgeven van de goederen zou belemmeren (beslag, bewarend beslag, collectieve schuldenregeling, faillissement, ...), of van het voornemen van enige Ontvanger van Belastingen om tot inschrijving van een wettelijke hypotheek over te gaan. De verkoper verklaart verder geen onherroepelijke volmacht tot hypothekeren noch een onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs te hebben getekend.

Nadat de verkoper door de instrumenterende notaris werd ingelicht omtrent de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, op grond waarvan een schuldeiser krachtens zijn volgrecht (onder bepaalde voorwaarden) roerende goederen kan opeisen die zich in de verkochte goederen bevinden indien deze in pand werden gegeven of hem zijn blijven toebehoren krachtens een bedongen eigendomsvoorbehoud, zelfs indien deze roerende goederen inmiddels onroerend zouden zijn geworden door incorporatie, heeft de verkoper verklaard dat er zich bij zijn weten in de verkochte onroerende goederen ook geen roerende goederen bevinden die met dergelijk geregistreerd pan drecht of eigendomsvoorbehoud zijn bezwaard, en hij geen openstaande schulden heeft ten opzichte van leveranciers van goederen die zich nog in de verkochte woning bevinden (zoals bijvoorbeeld een verwarmingsketel, zonnepanelen en -boiler, thuisbatterij, keuken- of andere toestellen, zwembaden, ...) of ten opzichte van aannemers van werken aan het verkochte goed.

2) De verkoper verklaart dat hij geen kennis heeft van verborgen gebreken die de goederen ongeschikt of minder geschikt maken tot het normale gebruik ervan, en dat er met betrekking tot deze goederen bij zijn weten geen geschillen bestaan met om het even wie, noch rechtsvorderingen zijn ingesteld of gedingen hangende zijn, **behoudens** de gebreken hierboven onder rubriek "Staat-gebreken" vermeld.

De verkoper verklaart, **behoudens deze hierboven bedongen, zelf geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd in voor- of nadeel van het verkochte goed, en evenmin weet te hebben van *andere erfdienstbaarheden ontstaan door verjaring, door bestemming van de eigenaar, of toegestaan door vorige eigenaars.*

De verkoper verklaart geen weet te hebben van de aanwezigheid van *ondergrondse gas- of andere nutsleidingen* met gebruiks- of genotsbeperkingen voor de hierboven beschreven onroerende goederen, **behoudens de hierboven vermelde gastank.**

3) De verkoper verklaart dat op dit ogenblik geen (nog niet vervallen) stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd voor werken die nog moeten worden aangevangen of reeds begonnen zijn, dat hij geen weet heeft van mogelijke bouwmisdrijven of opgelegde herstelmaatregelen betreffende de hierboven beschreven onroerende goederen, en dat hij, voor zover hij zelf herstellings-, verbeterings-, bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan het hiervoor beschreven eigendom of enige andere handeling of activiteit waarvoor een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen heeft bekomen en deze werken heeft uitgevoerd overeenkomstig de verleende vergunning.

4) Nadat de instrumenterende notaris aan partijen beknopt kennis heeft gegeven van de door de Vlaamse regering vastgestelde lijst van risico-inrichtingen (fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op

bodemverontreiniging kunnen inhouden), heeft de verkoper verklaard dat er op/in de hogerbeschreven onroerende goederen bij zijn weten geen dergelijke inrichting gevestigd is of was, zodat de hier verkochte percelen geen risicogronden zijn in de zin van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna Bodemdecreet genoemd) en aldus geen voorafgaand oriënterend bodemonderzoek, zoals bedoeld in artikel 102 van dat decreet, noodzakelijk was.

5) De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest op de hierboven beschreven onroerende goederen, behalve deze vermeld in het asbestinventarisatetest.

6) De verkoper verklaart dat er hem voor de verkochte goederen geen onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.

7) De verkoper verklaart met betrekking tot de verkochte goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, risicobeheer, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot géén vrijwaring zal zijn gehouden.

8) De verkoper verklaart dat de verkochte goederen, niet bezwaard zijn met enig conventioneel of wettelijk recht van voorkoop, voorkeur of wederinkoop, optierecht of soortgelijk recht.

Voor zover voorgaande verklaringen door de verkoper te goeder trouw afgelegd werden, neemt de koper alle risico's op zich van het bestaan van eventuele verborgen gebreken, erfdienstbaarheden of andere stoornissen, alsook de kosten en de lasten die daaruit zouden voortvloeien, en zal de verkoper hiervoor tot géén vrijwaring gehouden zijn.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen 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 openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en hoogste bieder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

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 kan 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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht ;
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken. De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

Gevolgen van een bod

Artikel 9. Elke bieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortspruitende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 10. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 11.

Tekortkoming koper

Indien een bieder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhouden bieder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clausule ontnemt de weerhouden bieder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Instelprijs en premie

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs 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 bieder die bij de aanvang van de zitting als eerste bod een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn.

Wanneer de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de eerste bieder. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 13. 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 verkoopvoorwaarden.

Samenvoeging

Artikel 14. Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 15. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° 1251-2° van het (oud) Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 16. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 17. 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 18. 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 19. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 20. 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 21. 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 2 877 oud van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 22. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

Artikel 23. In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf (0,5) procent van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt :

- eenendertig komma vijfenviertig procent (31,45%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma zeventig procent (27,70%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma vijftien procent (24,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma tien procent (23,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma vijfenvijftig procent (22,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijfenvijftig procent (21,55%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma nul vijf procent (21,05%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma vijftig procent (20,50%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijfentwintig procent (20,25%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma vijfenviertig procent (19,45%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma zeventig procent (18,70%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma veertig procent (17,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- zestien komma vijfenzestig procent (16,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- zestien komma vijftien procent (16,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- veertien komma veertien procent (14,14%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%).

Artikel 23bis.

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).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

Schuldvergelijking

Artikel 24. 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 kosten;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 25. 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 26. 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 – Herverkoop 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 27. 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 rechtsoverdracht en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, 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 28. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C. DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.
- Deieder: hij of zij die een bod uitbrengt.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.
- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.
- 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 verkoping leidt.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

[...]

SLOTBEPALINGEN

Identiteitscontrole

a. De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten, voor zover het niet gaat om personen die hem persoonlijk bekend zijn, hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste bewijskrachtige identiteitsbewijzen, dit om te voldoen aan de bepalingen van de Organieke Wet op het Notariaat.

b. Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door artikel 139 van de Hypotheekwet, bevestigt de notaris op zicht van officiële stukken door de wet vereist de juistheid van de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte, rijksregisternummer, en woonplaats van de partijen-natuurlijke personen.

De comparant(en) die in deze akte in verschillende hoedanigheden is/zijn opgetreden, bevestig(t)(en) en aanvaard(t)(en) dat zijn/hun éénmalige handtekening betrekking heeft op alle onderscheiden verrichtingen in deze akte begrepen

Rechtsbekwaamheid

De comparanten verklaren volledig rechts- en handelingsbekwaam te zijn en niet in staat van faillissement of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie of collectieve schuldenregeling te hebben aangevraagd, noch gevisieerd te zijn door een beschikkingsbeperking.

Recht op geschriften.

Het recht bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Evenwichtige bedingen

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bijzondere verplichtingen aan de notaris opgelegd door artikel 9, §1 alinea's 2 en 3 van de Organieke Wet Notariaat en heeft uitgelegd dat, wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, hij hierop de aandacht moet vestigen van de partijen en hen moet meedelen dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De comparanten hebben hierop verklaard dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige

akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

De comparanten bevestigen tevens 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. Partijen verklaren verder dat deze akte de juiste weergave is van hun bedoeling zelfs indien de bedingen en voorwaarden van deze akte zouden afwijken van deze vermeld in vorige overeenkomsten.

Ontwerp van de akte

De comparanten erkennen ieder een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben op 12 april laatstleden en achten dit voldoende tijdig in de zin van artikel 12 vijfde lid van de Organieke Wet Notariaat, gezien deze termijn voor hen voldoende was om de inhoud van het ontwerp goed te onderzoeken.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat (evenals voor wat betreft de wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf medegedeelde ontwerp van de akte).

De gehele akte werd door ons werkende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Verleden te [...].

En na vervulling van alles wat hierboven staat hebben de comparanten samen met mij, notaris, deze akte getekend.

Getekend (volgen de handtekeningen)

Geregistreerd te Veurne, achtentwintig bladen, nul verzendingen, op 17 april 2024, register OBA (5), boek 0, blad 0, vak 4412, ontvangen vijftig euro (50,00 EUR), de ontvanger.