

Rep. n°:2024/

LASTENKOHIER

D. SJ-2023/0023

ovkp woning, Kruisem, Hoogboeregemstraat 5

Ten jare tweeduizend vierentwintig.

Op negen augustus.

Voor ons, Meester **TACK Jessica**, Notaris te Ronse.

ZIJN VERSCHENEN

(...)

Hierna samen genoemd "de verkoper(s)".

Dewelke mij verzoeken over te gaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden voor de online verkoop op bidit.be van het hierna beschreven goed als volgt, overeenkomstig artikel 1186 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

I. Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris TACK Jessica

FOSTIERLAAN 51 - 9600 RONSE

Tel. 055/21.32.52

e-mail: jessica@notaris-tack.be

www.notaris-tack.be

II. Aanduiding van het goed

GEMEENTE KRUISEM - ZESDE AFDELING - HUISE

Een hoeve met aanhorigheden op en met grond en weiland, Hoogboeregemstraat 5, ten kadaster bekend volgens kadastrale legger en titel sectie B nummers 528/F/P0000, 529/B/P0000 en 404/A/P0000, met een globale oppervlakte volgens kadastrale legger en titel van drie hectare vijftig are tweeënvijftig centiare (3ha 50a 52ca) en met een totaal kadastraal inkomen van 575 euro.

III. Oorsprong van eigendom

(...)

IV. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op bidit.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.

Definities

Artikel 2. Voor de toepassing van deze verkoopsvoorwaarden wordt verstaan onder:

- 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: degene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, 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.

Toetreding

Artikel 3. De online verkoop op biddit.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 verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 4. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 5. Het niet oproepen of niet toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 6.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie,...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris 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 7. 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 8. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op [biddit.be](http://www.biddit.be)

Artikel 9. 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 10. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

Biedsystemen

Artikel 11.

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 automatische biedsysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eerste bidder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt):

Een bidder kan 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 12. 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 13. Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 14 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 14. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie,...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders overeenkomstig artikel 6 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 15.

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 € 5.000 (vijfduizend euro)** betalen.

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)**.

Instelprijs en premie

Artikel 16. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 17. 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 18. 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.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

Artikel 19. 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.

Hypothecaire toestand

Artikel 20. De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

Beschrijving - Staat - Gebreken - Grenzen - Oppervlakte - Gemeenheden - Erfdienstbaarheden - Schade aan de grond of ondergrond - Vorderingen tot vrijwaring

Artikel 21 (Beschrijving).

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

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

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

Artikel 22 (Staat van de verkochte goederen - Gebreken).

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

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Artikel 23 (Grenzen - Oppervlakte).

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Artikel 24 (Gemeenheden).

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

Artikel 25 (Erfdienstbaarheden).

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

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

Artikel 26 (Schade aan de grond of ondergrond).

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

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

Artikel 27 (Vorderingen tot vrijwaring).

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

Mede-eigendom

Artikel 28.

De eventuele bijzondere verplichtingen met betrekking tot de verkoop van een goed onderworpen aan het stelsel van de gedwongen mede-eigendom worden gepreciseerd in de bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Eigendomsoverdracht

Artikel 29. De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Genot - Gebruik

Artikel 30. De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen op de wijze en binnen de termijn bepaald in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pachtprijs, 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 pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Overdracht van risico's - Verzekeringen

Artikel 31. De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

Artikel 32. De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Artikel 33. Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen,

alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Uitdrijving

Artikel 34. 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 35. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 36. 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 37. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 38. 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 39. 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 40. 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

Artikel 41. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5% van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf 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 vijftientachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfnegentig 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 41bis. 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 41 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 41 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 40 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 41ter. 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 42. 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 43. 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 44. 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 abatement, 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 45. 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 46. 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.

V. Bijzondere verkoopsvoorwaarden:

1. INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **ZESHONDERDDUIZEND EURO (600.000,00 EUR)**.

Er kan enkel geboden worden vanaf dit bedrag. Indien u een lager bod uitbrengt zal Uw bod automatisch geweigerd worden. Elk aanvaard bod is bindend. U kan het niet intrekken. De notaris kan een bod wel weigeren.

2. MINIMUMBOD

Het minimumbod bedraagt tweeduizend vijfhonderd euro (2.500,00 EUR). Dit betekent dat er met minstens tweeduizend vijfhonderd euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

3. AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 1 oktober 2024 om 13 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 9 oktober 2024 om 13 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 10 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

4. DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van instrumenterende notaris, ondertekend worden op het kantoor van instrumenterende notaris op 15 oktober 2024 om 11 uur.

5. BEZOEKEN

Het goed kan bezocht worden elke dinsdag van 14 uur tot 16 uur en elke zaterdag van 10 uur tot 12 uur en van 14 uur tot 16 uur, en dit vanaf dinsdag 3 september 2024 tot en met dinsdag 8 oktober 2024.

Kopers bezoeken het goed op eigen risico.

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

6. GEBRUIK

Het goed is vrij van gebruik.

Het goed zal ter vrije beschikking gesteld worden van de koper, die de prijs, de intresten, de lasten en het forfaitair bedrag volledig heeft betaald.

De koper zal de nog aanwezige roerende goederen zonder vergoeding kunnen behouden zonder het recht te hebben de roerende goederen in het verkochte goed te laten verwijderen op kosten van de verkoper.

7. BIJZONDERE VOORWAARDEN/ERFDIENSTBAARHEDEN

1) De toewijs geschiedt onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden letterlijk overgenomen uit gezegde akte verleden voor Notaris Van Innis François op 24 oktober 2016, overgeschreven als gezegd :

"In de hoger vermelde eigendomstitel van de percelen destijds genummerd 528/F en 529/B, namelijk de ruilverkavelingsakte verleden op 26 november 1993, werden onder de artikelen 8 en 9 de erfdienstbaarheden beschreven die van toepassing zijn op de ruilverkaveling."

Een kopie van gezegde ruilverkavelingsakte verleden op 26 november 1993, zal aan de koper worden overhandigd na betaling van prijs, de intresten, de kosten en alle bijkomende lasten.

De koper zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en plichten van de verkoper wat de hiervoor aangehaalde voorwaarden/bepalingen betreft, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

2) De partijen verklaren dat de koper zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortvloeiende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven niet van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd. Instrumenterende notaris verklaart dat zij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 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 te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat zij in de akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

8. RUIMTELIJKE ORDENING EN STEDENBOUW

De instrumenterende Notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels afgeleverd door de gemeente Kruisem op 15 maart 2024:

1° dat voor het goed geen recente omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van de vergunning van 26 november 1970 voor "nieuwbouw van een loods" (perceel 528/F/P0000);

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de stedenbouwkundige uittreksels, landschappelijk waardevol agrarisch gebied is overeenkomstig het gewestplan 'Oudenaarde' de dato 24 februari 1977, gewijzigd op 29 oktober 1999;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift, het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te weten een rechterlijke of bestuurlijke maatregel, en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht en dat voor het goed artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten niet van toepassing is;

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

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

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8., §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Een kopij van deze stedenbouwkundige uittreksels zal aan de koper overhandigd worden na betaling van prijs, de intresten, de kosten en alle bijkomende lasten.

Deze uittreksels bepalen onder meer:

" - *Ruil- of verkavelingsplan:*

° *Referentie: RVK20042*

° *Beschrijving: HUISE*

° *Planfase:*

- *Status: Besluit tot goedkeuring*

- *Datum: 26/11/1993;*

- *Onroerend erfgoed:*

° *Aanduidingstype: Vastgesteld landschapsatlasrelict*

° *Beschrijving: Schelde-Leie interfluvium*

° *Referentie: 10408*

° *Geldigheid startdatum: 06/12/2012*

°

Externe

documentatie:

<https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/10408>

- *Milieuvergunning*

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

- *Beschrijving: een bodemattest*
- *Dossiernummer: 20157*
- *Referentienummer: A:20150595485/Z*
- *Beslissing eerste aanleg:*
 - *status: geen beslissing*
- *Vergunning procedure: Arab*
- *Milieuvergunning*

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

- *Beschrijving: stookolietank*
- *Dossiernummer: 1993102*
- *Referentienummer: K3.1993.055/Z*
- *Risicoklasse: Klasse 3*
- *Beslissing eerste aanleg:*
 - *status: vergund*
 - *datum: 23/03/1993*
 - *vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen*
- *Vergunning procedure: Vlarem*
- *Activiteiten:*
 - *Rubriek: 17.3.6.1°a*
 - *Omschrijving: niet in rubriek 17.2. bedoelde opslagplaats*
 - *Risicoklasse: klasse 3*
 - *status: vergund*
 - *startdatum: 23/03/1993;*
 - *Leegstaande en verwaarloosde gebouwen*
 - *Inventaris type: leegstand*
 - *Referentie: 45057_14516*
 - *Onroerend goed type: woning*
 - *Inventaris status: opgenomen in inventaris Grondverschuivingsgevoeligheid*
 - *Gevoeligheid: Matige gevoeligheid (klasse 2)*
 - Gemeentelijk rooilijnplan*

Dit betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooilijn maar wel dat dit plan impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting.

- *Beschrijving: Hoogboeregemstraat - buurtweg 12-17*
- *Referentie: ROA_45057_245_00040_00001*
- *Planfase:*
 - *Status: Besluit tot goedkeuring*
 - *Datum: 21/04/1909*

Zoneringsplan : 356-8 / 356-15 / 356-23

Bestemming : collectief te optimaliseren buitengebied".

Bij schrijven de dato 30 april 2024 heeft de gemeente Kruisem het volgende medegedeeld: *"Het rooilijnplan is niet meer van toepassing. De rooilijn is uitgevoerd bij de ruilverkavelingen."*

De instrumenterende Notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De verkoper verklaart dat, bij zijn weten, het onbebouwde gedeelte van het goed het voorwerp niet is geweest van een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen noch van een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen.

Bijgevolg kan de verkoper geen verzekering geven omtrent de mogelijkheid om op het onbebouwde gedeelte van het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te richten die voor bewoning kan worden gebruikt.

De verkoper verklaart verder voor alle door hem opgerichte constructies de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen, onverminderd hetgeen hierna gezegd, dat er bij zijn weten geen procedures hangende zijn betreffende het goed, dat het goed bij zijn weten op heden geenszins het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

De verkoper verklaart dat het goed is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en woningen.

De heffing in verband met leegstand en verkrotting voor het lopende jaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal op 1 januari van het jaar dat volgt op het definitief worden van de toewijs, bedoelde heffing verschuldigd zijn, onverminderd de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijnen hoofde en voor de eventuele doorhaling van het goed op de inventaris.

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in het register van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed een woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is opgenomen in de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De verkoper verklaart dat op het onroerend goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 van de Vlaamse Codex Wonen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde 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.

Het goed is niet gelegen binnen:

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN),
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening;
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Bijgevolg is het voorkeepsrecht natuur niet van toepassing.

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, of de inventaris van landschappelijk erfgoed, doch wel in de landschapsatlas.

Instrumenterende Notaris verwijst partijen naar hoofdstuk 4 van het Decreet betreffende het onroerend erfgoed van 12 juli 2013 omtrent de rechtsgevolgen die ingevolge de inventarisatie toepasselijk zijn.

De verkoper verklaart dat het goed niet is beschermd als monument en niet is gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, noch voorkomt op een ontwerp van lijst daartoe.

De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen in een definitief beschermd landschap, noch in een voorlopig beschermd landschap.

Bij schrijven van 8 mei 2024 deelde de gemeente Kruisem onder meer mee wat volgt:

"Op de site was vroeger een landbouwactiviteit gekend. De exploitatievergunning hiervoor is vervallen (11.09.2008). Voor de herbestemming van de voormalige landbouwwoning naar een residentiële woning is er inderdaad een functiewijziging vereist.

Hiervoor dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden op basis van artikel 2 en 11 van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen d.d. 28.11.2023 en op basis van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie onderstaande wetgeving).

Wij kunnen niet met 100% garanderen dat een aanvraag voor zo'n functiewijziging vergund wordt, dit is afhankelijk van een aantal externe factoren tijdens de procedure (o.a. eventuele bezwaren tijdens het openbaar onderzoek, externe adviezen o.a. van het departement landbouw en visserij). Het

Departement landbouw en visserij gaat ook telkens na of de laatste bewoner (ingeschreven in het bevolkingsregister) wel degelijk de uitbater van het landbouwbedrijf was. Het is dan ook van belang dat deze omgevingsvergunning voor de functiewijziging, voorafgaand wordt bekomen en dat de nieuwe koper er officieel nog niet gaat wonen (zijn domicilie er dus nog niet plaatst).

"Besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van de lijst van toelaatsbare zonevreemde functiewijzigingen dd.28.11.2003 (en latere wijzigingen)

Artikel 2. §1 De functiewijzigingen, vermeld in dit besluit, kunnen enkel worden toegestaan als voldaan is aan de generieke voorwaarden, vermeld in artikel 4.4.23, eerste lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11. Met toepassing van artikel 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, op voorwaarde dat al de volgende voorschriften nageleefd worden :

1° de bedrijfswoning en de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij de bedrijfswoning, krijgen als nieuw gebruik wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen maar met inbegrip van tijdelijke verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft;

2° de bedrijfsgebouwen van het landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen alleen een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

Artikel 4.4.23. Het vergunningverlenende bestuursorgaan mag bij het verlenen van een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige functiewijziging van een gebouw of een gebouwencomplex, afwijken van de bestemmingsvoorschriften, voor zover voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° het gebouw of het gebouwencomplex beantwoordt op het ogenblik van de aanvraag aan alle hiernavolgende vereisten:

a) het gebouw of het gebouwencomplex bestaat,
 b) het gebouw of het gebouwencomplex is niet verkrot,
 c) het gebouw of het gebouwencomplex is hoofdzakelijk vergund,

d) het gebouw of het gebouwencomplex is niet gelegen in:
 1) ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,

2) recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding « recreatie » sorteren;

2° de functiewijziging komt voor op een door de Vlaamse Regering vast te stellen lijst, waarin nadere regelen en bijkomende voorwaarden voor de betrokken wijzigingen van gebruik kunnen worden bepaald.

De weigering om een afwijking, vermeld in het eerste lid, te verlenen, geeft nimmer aanleiding tot een planschadevergoeding."

Bijkomend ter info: het aansnijden van andere percelen dan 45015B528F is uiteraard uitgesloten tenzij er een aanvraag voor een landbouwactiviteit zou komen.

Opmerking: zie ook plan in bijlage, inzonderheid het inplantingsplan en afmetingen veldschuur. **De actuele gebouwengroep, constructies en verhardingen wijken nogal af van de vergunde situatie. Ook de vergunde loods blijkt duidelijk groter uitgevoerd te zijn. Vanzelfsprekend grijpen wij terug naar de vergunde situatie."**

De verkopers verklaren dat het goed thans stedenbouwkundig gekend is als landbouwwoning met bijgebouwen. Zij verklaren dat, bij hun weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkopers nemen geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkopers.

De kopers worden uitdrukkelijk gewezen op het feit dat als zij **de functie van het goed willen wijzigen naar residentieel wonen, zonder uitoefening van landbouwactiviteiten, zij hiervoor voorafgaandelijk een omgevingsvergunning (functiewijziging) zullen moeten bekomen** (artikel 4.2.1, 6° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Er kan op heden geen enkele garantie gegeven worden aan de kopers dat dergelijke omgevingsvergunning zal afgeleverd worden.

De notaris wenst er de kopers bijkomend op te wijzen dat de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (te weten een zonevreemde functiewijziging van landbouwerswoning naar residentiële woning) bekomen moet worden vooraleer tot residentiële bewoning kan worden overgegaan.

Het Departement Omgeving bepaalt hieromtrent:

"Indien de (zonevreemde) functiewijziging wordt uitgevoerd zonder vergunning, is sprake van een inbreuk op de vergunningsplicht. **Het is niet mogelijk om hiervoor een regulariserende omgevingsvergunning te bekomen.** Eén van de voorwaarden waaraan immers moet worden voldaan om een zonevreemde functiewijziging te kunnen bekomen, is dat het gebouw of het gebouwcomplex op het ogenblik van de aanvraag

hoofdzakelijk vergund is, ook wat de functie betreft (artikel 4.4.23 en 4.1.1, 7° VCRO). Dit is niet het geval als de functiewijziging naar residentieel wonen reeds werd gerealiseerd.

De enige mogelijkheid die er dan is, houdt in dat de bewoning van de woning tijdelijk volledig wordt stopgezet (verhuizen, domicilie verplaatsen, nutsabonnementen opzeggen,...) zodat de oorspronkelijke toestand wordt hersteld en wel een vergunningsaanvraag voor een zonevreemde functiewijziging kan worden ingediend. Dit is praktisch meestal niet haalbaar.”.

De verkoper gaat geen enkele verbintenis aan tegenover de koper in verband met voormelde bouwovertreiding. Het hoger beschreven goed wordt dus verkocht met het vermelde overtreiding(en), zonder dat de verkoper dienaangaande tot enige vrijwaring zal zijn gehouden ten aanzien van de koper en zonder verhaal van de koper tegen de verkoper en de instrumenterende notaris.

Dit zal bijgevolg nooit een grond tot verbreking van de verkoopakte uitmaken, noch een grond opleveren tot schadevergoeding verschuldigd door de verkoper. De koper wordt er door instrumenterende notaris op gewezen dat het nuttig kan zijn zich te laten bijstaan door een technisch raadsman zoals een architect, teneinde uitsluitel te bekomen hieromtrent.

9. OVERSTROMINGSGEBIEDEN

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, verklaart de notaris dat het goed niet gelegen is in :

- een risicozone voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones;
- een afgebakend overstromingsgebied;
- een afgebakende oeverzone;
- een overstromingsgevoelig gebied;
- een signaalgebied; of
- een recent overstroomd gebied.

De percelen 528/F/P0000 en 404/A/P0000 hebben P(erceel)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

Het perceel 529/B/P0000 heeft P(erceel)-score: B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

10. POSTINTERVENTIEDOSSIER

Na door instrumenterende Notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen, heeft de verkoper verklaard dat hij aan het goed geen werken heeft uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen en er

bijgevolg geen postinterventiedossier moet worden samengesteld.

11. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De koper wordt erop gewezen dat het goed deels een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 23 november 2021 werd door de vereniging zonder winstoogmerk "ACEG" te Strombeek-Bever, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Algemeen Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf het definitief worden van de toewijs, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn.

De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

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

Gezegd proces-verbaal zal aan de koper overhandigd worden na betaling van prijs, de intresten, de kosten en alle bijkomende lasten.

12. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt, met betrekking tot het woongedeelte, door energiedeskundige Penen Frederic te Nazareth op 23 november 2021, met vermelding van unieke code 20211123-0002497783-RES-1 en met een energetische score van 1469 kWh/m² per jaar (label F).

Gezegd energieprestatiecertificaat zal aan de koper overhandigd worden na betaling van prijs, de intresten, de kosten en alle bijkomende lasten.

13. RENOVATIEPLICHT

Het goed is deels een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen 5 jaar vanaf het definitief worden van de toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf het definitief worden van de toewijs moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het goed binnen 5 jaar vanaf het definitief worden van de toewijs zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de 5 jaar na het definitief worden van de toewijs de bestemming van het goed wijzigt.

14. ASBESTINVENTARIS

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht voor 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

Op het goed bevinden zich een 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 asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240502-000131.000, opgemaakt op 2 mei 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: "niet-asbestveilig".

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 asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest zal aan de koper overhandigd worden na betaling van prijs, de intresten, de kosten en alle bijkomende lasten.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

15. STOOKOLIETANK

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

16. ROOKMELDERS

Instrumenterende notaris wijst op het feit dat iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te zijn met één of meerdere rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of dient te beschikken over een

branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

17. BODEMDECREET

De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen risicoground is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst van de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld wordt betreffende perceel 528/F/P0000.

Overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet werden aan OVAM bodemattesten aangevraagd. Deze attesten werden afgeleverd op 13 maart 2024.

De inhoud van de attesten met betrekking tot de percelen 529/B/P0000 en 404/A/P0000 luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van de 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 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 bodemattesten.

3 OPMERKINGEN:

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

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

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

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

De verkoper verklaart met betrekking tot het perceel 528/F P0000 dat er destijds een inrichting was gevestigd of een activiteit werd uitgevoerd die bodemverontreiniging kan veroorzaken zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet, met name : een opslagplaats voor steenkool.

De verkoper verklaart dat met betrekking tot voormeld perceel een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd op 14 december 2015 door Abesim BVBA (dossiernummer OVAM: 71143).

De verkoper verklaart dat sedert de datum van gezegd oriënterend bodemonderzoek geen risico-inrichting meer was gevestigd op het goed.

De verkoper verklaart verder dat:

- ° sedert de datum van het oriënterend bodemonderzoek de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is;

- ° er geen schadegevallen zijn opgetreden;

- ° de kadastrale omschrijving van het onderzochte perceel werd niet gewijzigd.

De inhoud van het attest met betrekking tot het perceel 528/F/P0000 luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van de 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterende bodemonderzoek van 14.12.2015.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 14.12.2015

TYPR: Oriënterende bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek in het kader van stopzetting en overdracht, Hoogboereregemstraat 5, Huise (Zingem)

AUTEUR: Abesim BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN:

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

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

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

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

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

Instrumenterende Notaris, die de waarachtigheid van de hierboven staande verklaringen van de verkoper heeft onderzocht, verklaart in overeenstemming met artikel 117 van gezegd Decreet dat de bepalingen met betrekking tot de overdracht van gronden werden toegepast.

18. VOORKOOPRECHT

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop bezwaard is.

VII. Bekendmakingen/Publiciteit:

De online verkoop op biddit.be zal bekend gemaakt worden:

- 1) door minstens 5 plakbrieven aan te plakken overeenkomstig de gebruiken van de streek;
- 2) door aankondiging in de week- en dagbladpers, namelijk: in het Notarisblad, Oost-Vlaanderen;
- 3) door aankondiging op één of meerdere van volgende websites : www.immoweb.be; www.biddit.be; www.notarisblad.be en www.zimmo.be.

VIII. Hypothecaire toestand:

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle voorrechten en hypotheken en onder de waarborg als naar recht.

Uit een dertigjarig hypotheekgetuigschrift afgeleverd door het kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie te Gent 2 op 3 mei 2024 en op 7 augustus 2024, blijkt dat:

- A) het goed niet belast is met enige inschrijving; en
- B) betreffende het goed geen bezwarende overschrijvingen werden gedaan.

(...)

FISCALE VERKLARING

Het geïnde recht op geschriften bedraagt 50,00 euro.

BEVESTIGING BURGERLIJKE STAND

a) Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt de instrumenterende Notaris de identiteit van de partijen te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaart en/of het paspoort.

b) Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt de instrumenterende Notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data en de nationale nummers op basis van het rijksregister, de identiteitskaart, het trouwboekje en/of het register van de burgerlijke stand.

WAARVAN AKTE

Verleden te Ronse, op het kantoor, op datum als voormeld.

Na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de verschijners getekend met Ons, Notaris.