

VERKOOPSVOORWAARDEN BIDDIT.

Het jaar TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG, op twaalf april, ga ik, **Bart Laureys**, notaris met standplaats te Mol, die mijn ambt uitoefen in de vennootschap “Notaris Bart Laureys” met zetel te Mol over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

[...]

Hierna genoemd “**de verkoper**”.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Bart Laureys
2400 Mol, Ezaart 138 bus 3
014/31.44.01
kantoor@notaris-laureys.be

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

KAVEL 1

GEMEENTE RETIE - eerste afdeling

Een woonhuis, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen **Molsebaan 66**, volgens titel bekend sectie F nummer 702/L met een oppervlakte van negen are vierennegentig centiare (9a 94ca) en thans ten kadaster bekend sectie F, nummer 702L P0000, met eenzelfde oppervlakte van negen are vierennegentig centiare (9a 94ca).

Het kadastraal inkomen (niet geïndexeerd) bedraagt vijfhonderdzevenenvijftig euro (€ 557,00).

KAVEL 2

GEMEENTE MOL - derde afdeling

Een woonhuis, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen **Haag 27**, volgens titel ten kadaster bekend sectie E, nummer 1576/D/2, met een oppervlakte van zes are eenenveertig centiare (6a 41ca), en thans ten kadaster bekend sectie E, nummer 1576D2 P0000, met eenzelfde oppervlakte van zes are eenenveertig centiare (6a 41ca).

Het kadastraal inkomen (niet geïndexeerd) bedraagt achthonderdnegenentwintig euro (€ 829,00).

PLAN

Zoals dit goed verder voorkomt en afgebeeld staat op een plan opgemaakt door Johan Schoeters, landmeter-expert te Mol op 20 januari 2012, welk plan gehecht bleef aan nagemelde akte, verleden voor notaris Ann-Sophie Van Roosbroeck te Mol op 1 februari 2013.

KAVEL 3

GEMEENTE MOL - derde afdeling

Een woonhuis, op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen **Wanmolenstraat 93**, volgens titel ten kadaster bekend sectie E, deel van nummer 130, met een oppervlakte van twee are zevenenzeventig centiare (2a 77ca), en thans ten kadaster bekend sectie E, nummer 2185D P0000, met eenzelfde oppervlakte van twee are zevenenzeventig centiare (2a 77ca).

Het kadastraal inkomen (niet geïndexeerd) bedraagt achthonderdvierennegentig euro (€ 894,00).

PLAN

Zoals dit goed verder voorkomt en afgebeeld staat onder "LOT 62" op een plan opgemaakt door Kurt Vanerum, landmeter-expert te Herk-de-Stad op 8 oktober 2013, welk plan gehecht bleef aan nagemelde akte, verleden voor notaris Benoit Levecq te Herk-de-Stad op 24 oktober 2014.

Oorsprong van eigendom

[...]

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

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

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

De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte goed geen (al dan niet in het goed geïncorporeerde) roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud in het voordeel van een derde.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

- **KAVEL 1: HONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 150.000,00)**
- **KAVEL 2: TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 250.000,00)**
- **KAVEL 3: TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 250.000,00)**

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **maandag 6 mei 2024 om 13 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **dinsdag 14 mei 2024 om 13 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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 ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **woensdag 15 mei 2024 om 12 uur**.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **op zaterdag 27 april, woensdag 1 mei, zaterdag 4 mei en woensdag 8 mei, telkens van 14u tot 16u of na voorafgaandelijke afspraak met het notariaat**.

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

Publiciteit

[...]

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

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

KAVEL 1 en KAVEL 2 zijn verhuurd.

De koper zal bijgevolg het genot van deze kavels hebben door het innen van de huurprijs 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 huurprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalddag tot op de dag van de ingentreding 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.

De verkoper verklaart in verband met de huurovereenkomst dat er geen geschil met de huurder bestaat.

De koper is verplicht de huurovereenkomst na te leven zoals de verkoper verplicht was te doen, onverminderd de rechten die hij heeft krachtens de wet of de overeenkomst.

De koper erkent van de minuuthoudende notaris alle inlichtingen te hebben verkregen inzake de wettelijke bepalingen voor opzeg van de huur.

De verkoper verklaart binnen de acht dagen vanaf de volledige betaling van de verkoopprijs en kosten het nodige te doen voor de overdracht van de eventuele huurwaarborg.

Voormelde huurcontracten zijn op het kantoor van notaris Bart Laureys te Mol ter inzage van de liefhebber-kopers en zullen aan de koper overhandigd worden bij het definitief worden van de toewijs.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Wat betreft de tienjarige aansprakelijkheid van architecten, aannemers en andere dienstverleners in de bouwsector, waarvan de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid in het gedrang kan komen als gevolg van handelingen die hij beroepshalve op in België gelegen woningen verricht of van handelingen van zijn aangestelden, verklaart de verkoper dat er aan voormeld goed geen werken door dergelijke architecten, aannemers of dienstverleners zijn gebeurd waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning dateert van na 1 juli 2018.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

- Stedenbouwkundige voorschriften

1. Onderzoeksplicht liefhebber-kopers en reikwijdte tussenkomst notaris

Ondergetekende notaris informeert de bidders over het belang om zelf inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente (voorschriften, vergunningen, enzoverder) en om zo na te gaan of zijn/haar eventuele voorgenomen werken/wijzigingen mogelijk zijn en of de toestand ter plaatse in overeenstemming is met de vergunning(en). De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een bouwovertreiding of -misdrijf betekent niet dat er geen bouwovertreiding of -misdrijf zou kunnen zijn.

Dit betekent enkel dat de overheid geen bouwovertreiding of -misdrijf heeft vastgesteld.

De bidders worden erop geattendeerd dat uit de vermelding door de overheid van een vergunning niet met zekerheid kan afgeleid worden dat deze vergunning ook effectief betrekking heeft op het goed in kwestie en evenmin dat deze vergunning correct nageleefd werd.

De bidders worden erop gewezen dat een notaris niet in de mogelijkheid is om technische vaststellingen en analyses te doen met betrekking tot het goed en dat het de partijen vrijstaat om desgevallend een beroep te doen op technische adviseurs (architect, ingenieur, landmeter, enzoverder).

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

De koper erkent ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om persoonlijk, voorafgaandelijk aan heden, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het verkochte goed en omtrent het milieu.

Indien het eigendom in de toekomst mocht getroffen worden door een overheidsbesluit inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, zal de koper dit moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

Verwijzing naar artikel 4.2.1 Vlaamse codex

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

Zonevreemde constructie

Ondergetekende notaris wijst de liefhebberkopers op de gevolgen van zonevreemde constructies. De tekst van de artikelen 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex staat op www.biddit.be ter inzage.

3. De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, dat de gemeente waarin het onroerend goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

KAVEL 1 (Retie, Molsebaan 66)

Uit 1° het stedenbouwkundig uittreksel de dato **22 juni 2023** (waar de koper erkent kennis van genomen te hebben gezien dit ter inzage was van de liefhebber-kopers op www.biddit.be.) 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift, blijkt dat:

1) voor het onroerend goed geen gekende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen/stedenbouwkundige vergunningen zijn afgegeven.

Constructies opgericht waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening te allen tijde geacht te zijn vergund.

Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geacht

te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. Dit tegenbewijs kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een **ruimtelijk kwetsbaar gebied**.

Het goed is niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Volgens de kadastrale legger werd de opbouw beëindigd in het jaar 1951.

Het vermoeden van vergunning geldt evenwel niet automatisch, maar moet door de burger zelf aangevoerd worden.

Zie hiervoor:

https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/documents/vermoeden_van_vergunning.pdf.

Liefhebbers dienen zich hierover zelf verder te informeren bij de dienst stedenbouw van de gemeente.

2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het verkochte goed gelegen is, volgens voormeld stedenbouwkundig uittreksel is volgens het Gewestplan Herentals-Mol goedgekeurd op 28 juli 1978: deels **woongebieden met landelijk karakter** en deels **agrarische gebieden**.

3) het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) Vlaamse Codex en ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4) voor het eigendom (nog) geen recht van voorkoop geldt zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van zelfde Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkooprecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) het goed niet gelegen is in een verkaveling.

Voor voormeld goed werd op 19 december 2008 een verkavelingsvergunning geweigerd.

Voor voormeld goed werd een verkavelingsvergunning afgeleverd op 15 mei 2009 voor het verkavelen van 2 bouwgronden. Op 4 mei 2015 is deze vergunning vervallen. Deze verkavelingsvergunning is dus niet meer van toepassing en er wordt geen garantie gegeven door de verkoper dat deze opnieuw zou kunnen worden bekomen.

6) dit eigendom op dit ogenblik niet degelijk het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

7) Voorschreven onroerend goed is thans niet gelegen in watergevoelig open ruimtegebied.

De verkoper verklaart dat er hem tot op heden voor het verkochte eigendom geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch in het vooruitzicht gesteld.

De verkoper verklaart voorts:

- dat de verkochte goederen bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.
- dat er tot op heden met betrekking tot de eigendommen geen geschillen bestaan met om het even wie.
- dat hij geen kennis heeft van enige verbouwing zonder de vereiste vergunningen, noch van enige bouwvoertreding met betrekking tot het verkochte goed, zodat, voor zover hem bekend, voor alle bestaande constructies de nodige vergunningen werden afgeleverd, met uitzondering van **het uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning. Het Departement Omgeving Afdeling Handhaving heeft bij e-mail de dato 10 augustus 2023 bevestigd dat wat betreft het stedenbouwkundig luik het bouw misdrijf ongedaan werd gemaakt.**
- dat er voor **KAVEL 1** wel enkele processen-verbaal werden opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van het voormelde decreet. Bij e-mail de dato 8 april 2024 werd door het Parket van de procureur des Konings te Antwerpen afdeling Turnhout bevestigd dat het dossier werd geseponneerd en er geen strafrechtelijk gevolg aan werd voorbehouden.

KAVEL 2 (Mol, Haag 27)

Uit 1° het stedenbouwkundig uittreksel de dato **11 maart 2024** (waar de koper erkent kennis van genomen te hebben gezien dit ter inzage was van de liefhebber-kopers op www.biddit.be.) 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift, blijkt dat:

- 1) voor het onroerend goed geen gekende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen/stedenbouwkundige vergunningen zijn afgegeven, met uitzondering van **een vergunning voor het slopen van een woning en het bouwen van een woning de dato 27 januari 2016.**
- 2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het verkochte goed gelegen is, volgens voormeld stedenbouwkundig uittreksel is:
 - *volgens het Gewestplan Herentals-Mol goedgekeurd op 28 juli 1978: deels **woongebieden** en deels **agrарische gebieden**
 - *volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Zonevreemde woningen" goedgekeurd op 3 december 2009: **woongebieden** en **agrарische gebieden**
- 3) het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) Vlaamse Codex en ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
- 4) voor het eigendom (nog) geen recht van voorkoop geldt zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van zelfde Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkooprecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5) het goed niet gelegen is in een verkaveling.

6) dit eigendom op dit ogenblik niet degelijk het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

7) Voorschreven onroerend goed is thans niet gelegen in watergevoelig open ruimtegebied.

De verkoper verklaart dat er hem tot op heden voor het verkochte eigendom geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch in het vooruitzicht gesteld.

De verkoper verklaart voorts:

- dat de verkochte goederen bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

- dat voor alle door hem opgerichte constructies en de actuele bestemming van het eigendom de vereiste administratieve vergunningen werden verkregen en dat er tot op heden met betrekking tot de eigendommen geen geschillen bestaan met om het even wie, met uitzondering van wat hierna wordt vermeld.

- dat hij geen kennis heeft van enige verbouwing zonder de vereiste vergunningen, noch van enige bouwovertreiding met betrekking tot het verkochte goed, zodat, voor zover hem bekend, voor alle bestaande constructies de nodige vergunningen werden afgeleverd, met uitzondering van **het zwembad en de bijgebouwen in de tuin, welke werden gebouwd zonder vergunning.**

De verkoper verklaart dat deze constructies (gedeeltelijk) gelegen zijn in agrarisch gebied en geeft geen enkele garantie dat deze constructies behouden mogen blijven. De koper erkent te zijn verwittigd door de notaris dat de instandhouding van dergelijke werken strijdig is met de Vlaamse codex en aanleiding kan geven tot herstelmaatregelen, voor zover deze vordering niet verjaard is overeenkomstig artikel 6.1.41 § 5 Vlaamse codex.

- dat er geen **processen-verbaal** werden opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van het voormelde decreet.

KAVEL 3 (Mol, Wanmolenstraat 93)

Uit 1° het stedenbouwkundig uittreksel de dato **8 maart 2024** (waar de koper erkent kennis van genomen te hebben gezien dit ter inzage was van de liefhebber-kopers op www.biddit.be.) 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift, blijkt dat:

1) voor het onroerend goed geen gekende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen/stedenbouwkundige vergunningen zijn afgegeven, met uitzondering van **een vergunning voor het bouwen van 3 gekoppelde eengezinswoningen de dato 2 december 2015.**

2) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het gebied waarin het verkochte goed gelegen is, volgens voormeld stedenbouwkundig uittreksel is:

*volgens het Gewestplan Herentals-Mol goedgekeurd op 28 juli 1978: **woonuitbreidingsgebied**

*volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakeningslijn" goedgekeurd op 10 juli 2012: **woonuitbreidingsgebied**

*volgens het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Lupinestraat" goedgekeurd op 10 juli 2012: **zone voor stedelijke woonprojecten**

3) het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) Vlaamse Codex en ook geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4) voor het eigendom (nog) geen recht van voorkoop geldt zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van zelfde Codex (zone die in het definitief vastgesteld Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) wordt aangeduid als een zone waarin het voorkooprecht geldt) of in de zin van artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat het goed deel uitmaakt van een groter goed waarvoor een verkavelingsakte werd opgesteld, verleden voor notaris Benoit Levecq te Herkede-Stad op 22 augustus 2014, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Turnhout op 10 september daarna onder referte 77-T-10/09/2014-08487.

Aan deze verkavelingsakte is de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden met het verkavelingsplan aangehecht, goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Mol op 14 mei 2014 (referentie stedenbouw: "2013/56").

De koper wordt verondersteld een afschrift ontvangen te hebben van de verkavelingsakte en aangehechte documenten, gezien deze ter inzage zijn van de liefhebber-koper op het kantoor van notaris Bart Laureys te Mol en dient al de bepalingen en bedingen hiervan na te leven.

Voormelde documenten zullen aan de koper overhandigd worden bij het definitief worden van de toewijs.

6) dit eigendom op dit ogenblik niet degelijk het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit.

7) Voorschreven onroerend goed is thans niet gelegen in watergevoelig open ruimtegebied.

De verkoper verklaart dat er hem tot op heden voor het verkochte eigendom geen enkel onteigeningsbesluit werd betekend, noch in het vooruitzicht gesteld.

De verkoper verklaart voorts:

- dat de verkochte goederen bij zijn weten niet valt onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of van een planbatenheffing of getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

- dat voor alle door hem opgerichte constructies en de actuele bestemming van het eigendom de vereiste administratieve vergunningen werden verkregen en dat er tot op heden met betrekking tot de eigendommen geen geschillen bestaan met om het even wie.

- dat hij geen kennis heeft van enige verbouwing zonder de vereiste vergunningen, noch van enige bouwovertreiding met betrekking tot het verkochte goed, zodat, voor zover hem bekend, voor alle bestaande constructies de nodige vergunningen werden afgeleverd.

- dat er geen processen-verbaal werden opgemaakt waarbij een inbreuk werd vastgesteld op de bepalingen van het voormelde decreet.

- Bodemtoestand

1. De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrand 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 door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoekingen evenmin is gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

De verkoper verklaart dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd en geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Bovendien verklaart de verkoper dat hij geen schrijven van OVAM ontving met betrekking tot een verplicht uit te voeren eenmalig oriënterend bodemonderzoek voor nog niet onderzochte gronden met potentieel historische bodemverontreiniging.

2. In antwoord op mijn schrijven houdende de vraag of risicovolle activiteiten uitgeoefend werden of inrichtingen op gemeld eigendom bestonden welke in de lijst van de bodemsanering zijn opgenomen en/of vergunningen werden afgeleverd in het kader van ARAB of VLAREM, antwoordde de Milieudienst van de gemeente bij haar voormeld schrijven **ontkennend**.

Het schrijven van de gemeente maakt tevens geen melding van potentieel historische bodemverontreiniging.

3. De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM, gezien deze attesten ter inzage zijn van de liefhebber-kopers op www.biddit.be.

KAVEL 1 (Retie, Molsebaan 66)

Het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op **23 juni 2023** met kenmerk **20230474131** bepaalt:

"Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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.”

KAVEL 2 (Mol, Haag 27)

Het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op **12 maart 2024** met kenmerk **20240209803** bepaalt:

“Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

Deze grond ligt in een milieugezondheidskundig aandachtsgebied. Meer informatie kan u terugvinden op <https://zorg-en-gezondheid.be/perdomein/preventie/milieugezondheidskundige-aandachtsgebieden-enhumane-biomonitoring/milieugezondheidskundig-aandachtsgebied-noorderkempen>.

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.”

KAVEL 3 (Mol, Wanmolenstraat 93)

Het bodemattest, afgeleverd door de OVAM op **8 maart 2024** met kenmerk **20240199078** bepaalt:

“Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

Deze grond ligt in een milieugezondheidskundig aandachtsgebied. Meer informatie kan u terugvinden op <https://zorg-en-gezondheid.be/perdomein/preventie/milieugezondheidskundige-aandachtsgebieden-enhumane-biomonitoring/milieugezondheidskundig-aandachtsgebied-noorderkempen>.

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.”

De verkoper verklaart dat tot op heden geen oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd en geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen

4. Zich steunend op de verklaringen van de verkoper en op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt ondergetekende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast waarbij de koper wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

- Asbestinventarisatetest

KAVEL 1 (Retie, Molsebaan 66)

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 asbestinventarisatetest met unieke code UC: **20240404-000052.000**, op **4 april 2024**.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van het proces-verbaal van toewijs, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

7 asbestmaterialen

0 beperkingen

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

3 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

4 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

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.

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

Dit verslag, dat op www.biddit.be ter inzage is van de liefhebber-kopers, zal door de verkoper aan de koper worden overhandigd bij het definitief worden van de toewijzing.

KAVEL 2 (Mol, Haag 27) + KAVEL 3 (Mol, Wanmolenstraat 93)

Op het goed bevinden zich geen constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen. De opmaak van een asbestinventarisatetest is bijgevolg niet vereist.

- **Stookolietank**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed **geen** ondergrondse noch bovengrondse stookolietank aanwezig is.

- **Postinterventiedossier**

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van partijen op de verplichting een postinterventiedossier op te stellen indien aan het verkochte goed door één of meer aannemers werken werden uitgevoerd na 1 mei 2001.

KAVEL 1 (Retie, Molsebaan 66)

Dienaangaande verklaart de verkoper dat er sedert voormelde datum noch door hemzelf noch in voorkomend geval door enige vorige eigenaar werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende opgesteld te worden.

KAVEL 2 (Mol, Haag 27)

Dienaangaande verklaart de verkoper dat er een **beperkt postinterventiedossier** werd opgesteld dat zal worden overhandigd aan de koper bij het definitief worden van de toewijs.

KAVEL 3 (Mol, Wanmolenstraat 93)

Dienaangaande verklaart de verkoper dat er een **beperkt postinterventiedossier** werd opgesteld dat zal worden overhandigd aan de koper bij het definitief worden van de toewijs.

- **Elektrische installatie**

KAVEL 1 (Retie, Molsebaan 66)

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van 3 april 2024 werd door Atecon vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van 12 maanden vanaf 3 april 2024 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.** Het nazicht van de verdwijning van de overtredingen dient verricht te worden door hetzelfde erkend organisme dat het controlebezoek heeft uitgevoerd. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement en van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook van het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. Dit keuringsverslag, dat op www.biddit.be ter inzage is van de liefhebber-kopers, zal door de verkoper aan de koper worden overhandigd bij het definitief worden van de toewijzing.

KAVEL 2 (Mol, Haag 27)

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Dit keuringsverslag, opgesteld door Vinçotte vzw op **15 november 2016**, dat op www.biddit.be ter inzage is van de liefhebber-kopers, zal door de verkoper aan de koper worden overhandigd bij het definitief worden van de toewijzing.

KAVEL 3 (Mol, Wanmolenstraat 93)

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 of overeenkomstig hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na 25 jaar terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Dit keuringsverslag, opgesteld door Vinçotte vzw op **19 december 2016**, dat op www.biddit.be ter inzage is van de liefhebber-kopers, zal door de verkoper aan de koper worden overhandigd bij het definitief worden van de toewijzing.

Verkoper verklaart sedert voormelde keuringsdatum geen wijziging of verzwarende aan de elektrische installatie te hebben uitgevoerd waarvoor een nieuwe keuring aan de orde is, noch kennis te hebben dat dergelijke wijziging of verzwarende door derden (huurder,...) uitgevoerd zouden zijn.

- **Energieprestatiecertificaat**

KAVEL 1 (Retie, Molsebaan 66)

Er werd een energieprestatiecertificaat opgesteld door Jonah Melkenbeeck met erkenningscode EP1973 gedateerd op **2 april 2024** met vermelding van de unieke code 20240402-0003199851-RES-1 en kengetal 517 kWh/m² jaar (**label F**).

Dit certificaat, dat op www.biddit.be ter inzage is van de liefhebber-kopers, zal door de verkoper aan de koper worden overhandigd bij het definitief worden van de toewijzing.

KAVEL 2 (Mol, Haag 27)

Er werd een energieprestatiecertificaat opgesteld door Stéphanie De Raedt met erkenningscode EP17298 gedateerd op **3 september 2020** met vermelding van de unieke code 20200903-0002310862-RES-1 en kengetal 100 kWh/m² jaar (**label A**).

Dit certificaat, dat op www.biddit.be ter inzage is van de liefhebber-kopers, zullen door de verkoper aan de koper worden overhandigd bij het definitief worden van de toewijzing.

KAVEL 3 (Mol, Wanmolenstraat 93)

De verkoper verklaart het nodige te hebben gedaan ter aanstelling van een verslaggever voor het indienen van de startverklaring en de EPB-aangifte tot aflevering van een energieprestatiecertificaat "bouw". De koper zal in het bezit gesteld worden van gemelde EPB-aangifte bij het definitief worden van de toewijzing en verklaart er door ondergetekende notaris op te zijn geweest deze aangifte gedurende een termijn van tien jaar te bewaren.

De verkoper verbindt zich ertoe het energieprestatiecertificaat "bouw" met de bijhorende plannen en bijlagen maximaal zes maanden na het definitief worden van de toewijzing aan de koper te overhandigen.

Voor zover de verkoper desbetreffende in gebreke blijft, kan de koper, op kosten van de verkoper, overgaan tot het aanstellen van een verslaggever, na voorafgaande ingebrekestelling van de verkoper, welke zonder gevolg is gebleven gedurende een periode van dertig dagen.

Alle kosten, erelonen en boetes, welke zouden worden opgelegd ingevolge het niet naleven of onvoldoende naleven van de EPC-regelgeving, of omdat het eigendom niet zou voldoen aan de gestelde EPB-eisen, zijn ten laste van de verkoper.

- **Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden – goed gelegen in het Vlaamse Gewest**

KAVEL 1 (Retie, Molsebaan 66)

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

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

KAVEL 2 (Mol, Haag 27) + KAVEL 3 (Mol, Wanmolenstraat 93)

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Gezien het gunstig EPC-label, geldt er thans geen renovatieplicht voor de koper. Mogelijk zal deze wel gelden bij een volgende overdracht. Meer informatie hierover is terug te vinden op:

- <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>
- <https://www.vlaanderen.be/energieprestatiecertificaten-epcs> .

EPC-labelpremie bij energierenovatie (via Fluvius)

Ondergetekende notaris informeert de koper over de mogelijkheid om een EPC-labelpremie bij energierenovatie te bekommen. Voor verdere informatie wordt verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/epc-labelpremie-bij-energierenovatie-via-fluvius>

- Zonnepanelen

De verkoper verklaart dat er zich **geen** zonnepanelen bevinden op de verkochte goederen.

- Integraal Waterbeleid – Overstromingsgebieden
--

Codex integraal waterbeleid (Waterparagraaf)

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat de hierbij verkochte goederen:

- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse regering.
- niet gelegen zijn in een signaalgebied (een watergevoelig openruimtegebied, zijnde een gebied dat in principe niet bebouwbaar is, dan wel bebouwbaar doch onder veel strengere voorwaarden)

Voor verdere inlichtingen verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten>.

De notaris vermeldt dat het verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen zoals bedoeld in de Wet Verzekeringen. Binnen zulke zone kan de brandverzekeraar onder de wettelijke omstandigheden weigeren dekking te verlenen voor overstroming.

De notaris bevestigt tevens dat het verkochte goed niet gelegen is in van nature overstroombaar gebied en niet gelegen is in recent overstroomd gebied.

KAVEL 1 (Retie, Molsebaan 66)

Het overstromingsrapport de dato 20 juni 2023 vermeldt nog het volgende aangaande de overstromingsgevoeligheid:

*Perceelscore of P-score: B (Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering)

*Gebouwscore of G-score: A (geen overstroming gemodelleerd)

KAVEL 2 (Mol, Haag 27)

Het overstromingsrapport de dato 7 maart 2024 vermeldt nog het volgende aangaande de overstromingsgevoeligheid:

*Perceelscore of P-score: A (geen overstroming gemodelleerd)

*Gebouwscore of G-score: A (geen overstroming gemodelleerd)

KAVEL 3 (Mol, Wanmolenstraat 93)

Het overstromingsrapport de dato 5 maart 2024 vermeldt nog het volgende aangaande de overstromingsgevoeligheid:

*Perceelscore of P-score: A (geen overstroming gemodelleerd)

*Gebouwscore of G-score: A (geen overstroming gemodelleerd)

- Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat de goederen bij zijn weten niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de opname ook niet blijkt uit een opzoeking in de digitale databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De goederen Kavel 1 en Kavel 2 zijn gelegen in "Gebied geen archeologie" respectievelijk sedert 28 juli 2020 en 25 november 2019.

- Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **noch feitelijk noch decretaal een bos vormt** en dat evenmin een onwettige ontbossing heeft plaatsgevonden, zodat het Bosdecreet op onderhavige verkoop niet van toepassing is.

- Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

<https://www.vlaanderen.be/wat-doet-de-wooninspectie/register-van-herstellvorderingen>

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

- Leegstand – verwaarlozing van gebouwen.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten noch in de inventaris van a) de leegstaande, b) verwaarloosde, c) ongeschikte en/of onbewoonbare gebouwen en/of woningen en dat bij zijn weten het verkochte goed niet onderworpen is aan enige belastingheffing of een bijzondere reglementering inzake afgedankte bedrijfsruimten of verlaten en verwaarloosde woningen.

- **Opeising van verlaten gebouwen.**

De verkoper verklaart dat er hem geen betekening werd gedaan door de Burgemeester waaruit blijkt dat het bij deze verkochte goed zou (kunnen) vallen onder het Koninklijk Besluit van 6 december 1993, betreffende het opeisingsrecht van verlaten gebouwen bedoeld in artikel 134bis van de Gemeentewet.

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op 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 verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.

d) de notaris kan in geval van overlijden van de hoogst weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en toewijzen aan één van de vorige bieders die de verkoper aanvaardt, ofwel toewijzen aan de erfgenamen van de overledenieder of aan 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 bieders binden;

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

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische

biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de

verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden. De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden 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 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

Artikel 15. De notaris dient een instelprijs te bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 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 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25.

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

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

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

De hoogst weerhouden bieter moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde 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 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

Deze mogelijkheden verhinderen niet dat de verkoper bovendien elke schadevergoeding kan eisen van de in gebreke gebleven koper en van degenen die samen met hem gehouden zijn.

Ontbinding van de verkoop:

De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg

is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop:

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de

prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 2.9.6.0.1, lid 1, 2°, leden 5 en 6, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveriling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 2.9.6.0.1, lid 1, 2°, leden 5 en 6, 2°, van de Vlaamse Codex Fiscaliteit.

Uitvoerend onroerend beslag:

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij

- automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
 - De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
 - Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
 - o ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
 - o 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.

[...]

Bevestiging identiteit.

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen hem werd aangetoond aan de hand van de door de wet vereiste stukken.

Recht op geschriften.

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Mol, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met mij, notaris, getekend.