

Rep.
nr.:2024/0203

Dat.: 02/04/2024

Verkoops-
voorwaarden
fysieke openbare
verkoop

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN - FYSIEKE OPENBARE VERKOOP

Op TWEE APRIL TWEEDUIZEND EN VIERENTWINTIG, ga ik,
Karel FEYS, geassocieerd notaris met standplaats te Mesen,
over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de
fysieke openbare verkoop 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;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Adres: 8957 Mesen, Gentstraat 12

Telefoon: 057/ 44 51 51

Mail: info@notarismesen.be

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

KAVEL 1.

Stad MESEN

Een perceel bouwgrond, gelegen aan de Vredestraat, gekadastraerd volgens titel onder sectie A deel van nummer 438/G en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie A, nummer 0438Y2 P0000, met een oppervlakte volgens opmeting van drie are zevenenzeventig centiare (03a77ca).

Kadastraal inkomen: 5,00

Opmetingsplan

Zoals dit goed voorkomt onder lot 15 op het opmetingsplan ervan opgemaakt door ing. A Cnockaert, landmeter-expert te Wervik op 14 februari 2024.

Dit opmetingsplan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de patrimonium- documentatie onder refertenummer 33016-10101 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voormeld metingsplan zal na ondertekening "ne varietur" door verschijners en Ons, notaris, aan onderhavige akte worden gehecht, maar zal niet worden aangeboden ter registratie, noch ter overschrijving op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid. Verschijners vragen hiertoe de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek

Registratierechten en van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek.

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

KAVEL 2.

Stad MESEN

Een perceel bouwgrond, gelegen aan de Vredestraat, gekadastreerd volgens titel onder sectie A deel van nummer 438/G en volgens recent kadastraal uittreksel onder sectie A, nummer 0438S2 P0000, met een oppervlakte volgens meting van vier are twintig centiare (4a 20ca).

Kadastraal inkomen: 4,00

Opmetingsplan

Zoals dit goed voorkomt onder lot 27 op het opmetingsplan ervan opgemaakt door ing. A Cnockaert, landmeter-expert te Wervik op 14 februari 2024.

Dit opmetingsplan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de patrimonium- documentatie onder refertenummer 33016-10102 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voormeld metingsplan zal na ondertekening "ne varietur" door verschijners en Ons, notaris, aan onderhavige akte worden gehecht, maar zal niet worden aangeboden ter registratie, noch ter overschrijving op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid. Verschijners vragen hiertoe de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° Wetboek Registratierechten en van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek.

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

Gebruik

De goederen zijn vrij van gebruik en pacht.

Oorsprong van eigendom

Met welke aanhaling van eigendom de koper zich zal moeten vergenoegen, zonder enige andere titel van eigendom te kunnen eisen dan een afschrift dezer.

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.

Instelprijs

De instelprijs voor het lot 15 bedraagt achtentwintigduizend achthonderdeenveertig euro (€ 28.841,00).

De instelprijs voor het lot 27 bedraagt tweeëndertigduizend honderddertig euro (€ 32.130,00).

Plaats, dag en uur van de zitting

De zitting ligt vast op dinsdag 11 juni 2024 om 19.30 uur te 8957 Mesen, Armentiersstraat 22.

Bezoeken

De percelen zijn vrij te bezichtigen door de kopers. Het is niet toegestaan de percelen te betreden zonder de toestemming van de verkoper.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopvoorwaarden 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 vervaldag tot op de 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.

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

Staat van het goed - Gebreken

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

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

Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan 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 erfdiensbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdiensbaarheden ter uitzondering van deze opgenomen in de verkavelingsakte.

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

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Bijzondere voorwaarden

Artikel 1 - Verplichtingen van de koper

De koper heeft, overeenkomstig artikel 5 van bijlage VI bij het besluit van de Vlaamse Regering van 29 september 2006 betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode, volgende verplichtingen:

1. Bouwverplichting

De koper verbindt er zich toe op het toegewezen perceel een woning op te richten, die winddicht moet zijn binnen een termijn van 4 jaar te rekenen vanaf de datum van de definitieve toewijzing.

Het naleven van deze termijn moet blijken uit een attest dat door de stad Mesen wordt afgeleverd en dat door de koper uiterlijk 3 maanden na het verstrijken van die termijn aan de verkoper moet worden voorgelegd.

a) Als de koper de sociale kavel voor of tijdens het oprichten van de woning op de sociale kavel vervreemdt, moet de koper aan de verkoper een vergoeding betalen zoals bepaald in artikel 2.

b) Als aan de voormelde bouwverplichting niet voldaan is en er is binnen de termijn van 4 jaar geen enkele bouwactiviteit gestart, dan wordt de verkoop van rechtswege ontbonden.

c) Als er al werkzaamheden zijn gestart, maar de woning nog niet winddicht is, moet de koper, vanaf het 5e jaar na het verlijden van deze akte, aan de verkoper een vergoeding betalen zoals bepaald in artikel 2. De termijn van 4 jaar wordt geschorst als de vertraging van de bouw van de woning te wijten is aan omstandigheden die buiten de wil van de koper plaatsvinden, voor de duur van die omstandigheden.

2. Bouwvolumenorm

Het volume van de op te richten woning, berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning, mag niet meer bedragen dan 550 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100% meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50%.

De koper is ertoe gehouden om aan te tonen dat het volume van de op te richten woning niet groter is dan toegelaten. Daarvoor bezorgt de koper binnen 2 maanden na de goedkeuring van de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een afschrift ervan en van het bijhorende dossier aan de verkoper.

Als de koper deze verplichting niet nakomt, betaalt hij aan de verkoper een vergoeding, zoals bepaalt in artikel 2, punt 2.

3. Bewoningsplicht en vervreemdingsverbod

De koper moet de door hem op het perceel gebouwde woning gedurende een termijn van 10 jaar te rekenen vanaf de oplevering van de woning persoonlijk bewonen. Als minstens één van de personen die de sociale kavel hebben gekocht, deze verbintenis naleeft, is aan deze verplichting voldaan.

De koper mag de woning gedurende zelfde termijn niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan.

Bij het overlijden van de koper voor het verstrijken van deze termijn moet een van de erfgenamen die een zakelijk recht om de woning te bewonen heeft geërfd (hierna: de erfgenaam), deze verplichtingen verder naleven.

Als de koper of de erfgenaam niet voldoet aan deze verplichtingen, moet hij aan de verkoper een vergoeding betalen zoals bepaald in artikel 2, punt 3.

Artikel 2 - Vergoeding

1. Bouwverplichting

De koper die de sociale kavel voor of tijdens het oprichten van de woning op de sociale kavel vervreemdt, betaalt een vergoeding die gelijk is aan een bedrag van zesduizend vierhonderdneuenendertig euro (€ 6.439,00).

2. Bouwvolumenorm

De vergoeding waarvan sprake in artikel 1, punt 2 bedraagt zesduizend vierhonderdneuenendertig euro (€ 6.439,00).

3. Bewoningsplicht en vervreemdingsverbod

De koper of de erfgenaam die de verplichtingen, vermeld in artikel 1, punt 3, niet naleeft, betaalt een vergoeding die gedurende 10 jaar elk jaar wordt afgeschreven met een tiende van het oorspronkelijke bedrag.

De vergoeding bedraagt na aankoop:

- eerste jaar 6.439,00 EUR
- tweede jaar 5.795,10 EUR
- derde jaar 5.151,20 EUR
- vierde jaar 4.507,30 EUR
- vijfde jaar 3.863,40 EUR
- zesde jaar 3.219,50 EUR
- zevende jaar 2.575,60 EUR
- achtste jaar 1.931,70 EUR
- tiende jaar 643,90 EUR

Artikel 3 - Voorkooprecht

De verkoper kan zonder enige beperking in duur na het ondertekening van de akte van toewijzing een recht van voorkoop uitoefenen indien het verkochte goed, om welke reden ook, uit de hand of openbaar zou verkocht worden door de kopers of door hun rechtverkrijgenden.

De uitoefening van dit recht zal op grond van de volgende contractuele bedingen gebeuren.

1. Verkoop uit de hand

De koper of zijn rechtverkrijgenden mogen het goed niet uit de hand aan derden verkopen, zonder vooraf aan de verkoper de gelegenheid te hebben gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen.

De kopers of zijn rechtverkrijgenden zullen de verkoper via een aangetekend schrijven in kennis stellen van de prijs waarvoor en de voorwaarden waaronder zij het goed wensen te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod voor verkoop.

De verkoper beschikt over een termijn van zestig kalenderdagen, te rekenen vanaf de postdatum van het aangetekend schrijven, om de koper of zijn rechtverkrijgende via een aangetekend schrijven in kennis te stellen van een eventuele aanvaarding van het aanbod.

De verkoper kan de koper of zijn rechtverkrijgende, vóór het verstrijken van deze termijn van 60 kalenderdagen verzoeken om aanvullende informatie, het goed te

bezichtigen en/of om mededeling van de inhoud van de verkoopovereenkomst of van het ontwerp van authentieke akte waarbij alleen de identiteit van de koper opengelaten wordt. De gevraagde informatie moet binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager, worden bezorgd.

De verkoop is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding door de begunstigde verkoper naar de koper of zijn rechtverkrijgende is verzonden.

2. Openbare verkoop

1 Bij een openbare verkoop stelt de koper of zijn rechtverkrijgende, verkoper minstens 30 kalenderdagen vóór de zitdag in kennis van plaats, dag en uur waarop het onroerend goed wordt verkocht. Deze kennisgeving wordt via een aangetekend schrijven aan de verkoper bezorgd.

2 De verkoper kan de koper of zijn rechtverkrijgende, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop, verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van het lastenkohier. De gevraagde informatie moet binnen 5 werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager, worden bezorgd.

3 Indien de verkoop wordt gehouden zonder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar of de begunstigde verkoper zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij instemming van de begunstigde verkoper is de verkoop definitief. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.

Indien de verkoop wordt gehouden onder voorbehoud van uitoefening van het recht van hoger bod, vraagt de instrumenterende ambtenaar op dat ogenblik nog niet of de begunstigde verkoper zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen.

Als er een hoger bod wordt gedaan, meldt de koper of zijn rechtverkrijgende dat minstens 10 kalenderdagen vóór de tweede zitdag aan de begunstigde verkoper.

De instrumenterende ambtenaar vraagt bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing in het openbaar of de begunstigde verkoper zijn recht van voorkoop wenst uit te oefenen tegen de laatst geboden prijs. Bij instemming van de begunstigde verkoper is de verkoop definitief. Bij weigering, afwezigheid of stilzwijgen wordt de verkoop voortgezet.

Als er geen hoger bod wordt gedaan, meldt de koper of zijn rechtverkrijgende dit binnen de 15 kalenderdagen na het verstrijken van de termijn voor hoger bod aan de begunstigde verkoper.

Wenst de begunstigde verkoper zijn voorkooprecht uit te oefenen, dan meldt hij dit via een aangetekend schrijven

aan de koper of zijn rechtverkrijgende binnen vijftien kalenderdagen te rekenen vanaf de kennisgeving door de koper of zijn rechtverkrijgende. De verkoop is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de koper of zijn rechtverkrijgende is verzonden.

Indien de begunstigde verkoper, de koper of zijn rechtverkrijgende niet binnen deze termijn in kennis stelt dat hij zijn voorkooprecht wenst uit te oefenen, dan wordt het onroerend goed definitief toegewezen aan de koper die op de eerste zitdag het hoogste bod uitbracht.

3. Miskenning van het voorkooprecht

1 In geval van miskenning van het voorkooprecht heeft de begunstigde verkoper het recht om in de plaats van de koper te worden gesteld, of om schadevergoeding te vorderen ten bedrage van 20% van de verkoopprijs.

2 De vordering moet, op straffe van verval, worden ingesteld binnen een termijn van 6 maanden vanaf de definitieve toewijzing, of, bij verkoop uit de hand, vanaf de kennisgeving van de verkoop. Wordt de verkoop niet ter kennis gebracht, dan verstrijkt de termijn 1 jaar nadat de akte is overgeschreven op kantoor rechtszekerheid.

3 De vordering tot indeplaatsstelling moet gelijktijdig tegen de verkoper en de koper worden ingesteld. De eis is pas ontvankelijk na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte, en, in voorkomend geval, op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

De indeplaatsgestelde begunstigde verkoper betaalt aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald. De verkoper is gehouden aan de koper de kosten van de akte te vergoeden. De indeplaatsgestelde begunstigde verkoper is slechts gebonden aan de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

Als de rechter de vordering tot indeplaatstelling inwilligt, geldt het vonnis als titel.

Iedere uitspraak op een eis tot indeplaatstelling wordt ingeschreven achter de inschrijving van de eis.

4 De vordering tot schadevergoeding moet tegen de verkoper en de instrumenterende ambtenaar worden ingesteld. Zij kunnen hoofdelijk veroordeeld worden tot een schadevergoeding ten bedrage van 20% van de prijs.

Artikel 4 - Verbintenissen met betrekking tot de infrastructuur

1. Vanaf het verlijden van de akte van toewijs zal de koper de volle eigendom en het genot van het goed hebben en er alle belastingen, taksen, lasten en verzekeringspremies van dragen, met uitzondering echter van de nog niet

vervallen verhaalbelastingen.

De koper zal in de plaats treden van de verkoper voor alle gesloten contracten wat betreft het aansluiten op gemeenschappelijke leidingen.

2. De bij de verkoop van het onroerend goed betrokken partijen verklaren en erkennen uitdrukkelijk dat de verkoop geenszins de rechten vermindert die de verkoper in voorkomend geval zou kunnen doen gelden of inroepen ten opzichte van de aannemers en de architecten met wie hij een of meer verbintenissen heeft gesloten voor de aanleg en de uitrusting van de woonwijk waarvan het verkochte onroerend goed deel uitmaakt. De koper kan zich niet verzetten tegen de voltooiing van infrastructuur- en omgevingswerken. Hij kan uit dien hoofde nooit aanspraak maken op enige vergoeding.

3. Tot en met de eindoplevering van de infrastructuur- en omgevingswerken die een bestanddeel uitmaken van het verkocht onroerend goed is het aan de koper verboden - tenzij hij er uitdrukkelijk en vooraf toe gemachtigd werd door de verkoper - op enigerlei wijze rechtstreeks tussen te komen bij de in vorig lid bedoelde aannemers, leveranciers en/of architecten in verband met de werken die deze laatste voor rekening van de verkoper of in voorkomend geval van een ander bevoegd organisme uitvoeren.

4. Indien ingevolge de uitvoering van wegen- en andere uitrustingswerken de configuratie van het verkochte onroerend goed, zoals het door een gezworen landmeter op verzoek van de verkoper werd opgemeten en afgepaald, niet volledig zou overeenstemmen met vroegere plannen en bescheiden, door de koper gevisieerd, is alleen het proces-verbaal van opmeting en afpaling, gehecht als bijlage aan onderhavige akte, rechtsgeldig en kan door de koper uit dien hoofde geen enkele rechtsvordering ingesteld worden.

5. De koper verbindt er zich toe, vanaf heden en voor de toekomst zowel voor zichzelf als voor zijn erfgenamen en alle rechtverkrijgenden de erfdienstbaarheden van stedenbouwkundige en esthetische aard en deze die betrekking hebben op de waterleiding, riolen, telefoon, energieleidingen en televisie te eerbiedigen.

De verkoper verklaart dat er geen erfdienstbaarheden ontstaan zijn door bestemming door de eigenaar en dat hij zelf geen erfdienstbaarheden heeft gevestigd of toegestaan in voor- of nadeel van het verkochte goed.

De verkoper verklaart dat er in zijn eigendomstitel geen erfdienstbaarheden worden vermeld.

Artikel 5 - Voorschriften gehecht aan de omgevingsvergunning

VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

De koper gaat de verbintenis aan de woning waarvan sprake in punten 1 en 2 van artikel 1 hierboven, te

verwezenlijken overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften gehecht aan de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden nr. 5.00/33016/1004.1 de dato 2 april 2010, en deze zonder voorbehoud te aanvaarden. De tekst van deze voorschriften en lasten houdende het bestek van de verkaveling waartoe het perceel bouwgrond voorwerp van deze akte, behoort, alsmede het desbetreffend verkavelingsplan zelf maken het voorwerp uit van de akte verleden voor en gerangschikt onder de minuten van notaris Henri Thevelin voornoemd op 1 februari 2012 en overgeschreven op het hypotheekkantoor te Ieper met formaliteitnummer 63-T-04/02/12-01511.

Administratieve bepalingen

Stedenbouw en ruimtelijke ordening

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de te bekomen wettelijke stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de notaris dat elke kandidaat-koper de mogelijkheid heeft om persoonlijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, etc.) in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed bij de dienst stedenbouw van de gemeente. Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

De ondergetekende notaris wijst op het belang en de noodzaak dat de kopers persoonlijk, in aanvulling op de stedenbouwkundig opzoeken die de notaris heeft uitgevoerd in overeenstemming met de toepasselijke regionale wetgeving, de conformiteit nagaat van het verkochte onroerend goed met de vergunningen die door de bevoegde autoriteiten zijn afgegeven en de wettigheid van de werkzaamheden die sinds de dag van de bouw ervan zijn of zouden zijn uitgevoerd, door contact op te nemen met de dienst stedenbouw van de gemeente of stad waar het onroerend goed zich bevindt.

Inlichtingen:

a. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. VCRO, zoals eveneens blijkt uit het door de stad Mesen afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 21 december 2023:

1° dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming

voor het onroerend goed volgens het plannenregister en overeenkomstig het Bijzonder Plan van Aanleg "Vierkoningenstraat - Daalstraat" (en volgens de inlichtingen van de stad Mesen de dato 21 december 2023) "woongebieden" is;

Dat de bestemming volgens het gewestplan Ieper-Poperinge "landschappelijk waardevolle agrarische gebieden" is;

Dat het eigendom gevat is door het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Solitaire vakantiewoningen Westhoek'. Dit plan legt geen bestemming/voorschriften vast die van toepassing zijn op deze percelen.

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat op het onroerend goed geen voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor de onroerende goederen een verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is, afgeleverd door de stad Mesen op 2 april 2010 :

Verkavelingsvergunning

Beschrijving: Verkaveling Vierkoningenstraat-Daalstraat VK 5.00/33016/1004.1

Gemeentelijk dossiernummer:

Beslissing eerste aanleg: Vergunning

Datum beslissing: 02/04/2010

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval: Status: Niet vervallen

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

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 VCRO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

b. Rooilijnen

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een Rooilijn.

c. Buurtwegen

Uit nazicht van de atlas der buurtwegen blijken geen buurtwegen te grenzen aan of te lopen over het eigendom.

d. Plantbatenheffing

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige

planbatenheffing.

e. Verkavelingsakte

De bouwkavels maken deel uit van een verkaveling waarvoor de verkavelingsvergunning werd afgeleverd op door de stad Mesen op 2 april 2010 onder dossiernummer "Verkaveling Vierkoningenstraat-Daalstraat VK 5.00/33016/1004.1".

Deze vergunning is niet vervallen.

De akte van verdeling en van de voorwaarden van de omgevingsvergunning werd verleden voor notaris Henri Thevelin te Mesen op 1 februari 2012, overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor onder refertenummer 63-T-24/02/2012-01511.

De verkavelingsakte en deze akte vormen een één en ondeelbaar geheel. Alle bedingen en voorwaarden vervat in deze verkavelingsakte zullen stipt door de koper dienen te worden nageleefd en geëerbiedigd ter volledige ontlasting van de verkopers in deze en zonder verhaal tegen hen.

Alle akten van overdracht, eigendomsverklaring of van genot, daarin begrepen pachten en verhuringen zullen steeds uitdrukkelijk de vermelding moeten inhouden dat de nieuwe gerechtigden een volledige kennis hebben van de inhoud van die verkavelingsakte en dat zij in de plaats zullen gesteld zijn voor alle rechten en verplichtingen die daaruit voortvloeien.

f. Zuiveringszone

Het eigendom bevindt zich in collectief geoptimaliseerd buitengebied: er is recent riolering aangelegd en die is aangesloten op een waterzuivering.

Onroerend Erfgoed

Ondergetekende notaris geeft kennis van het onroerend erfgoed decreet van 12 juli 2013.

Uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld op 18 oktober 2019 blijkt:

a. inventaris

dat het lot 15 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones met als beschrijving "Historische stadskern van Mesen";

doch niet in de inventarissen van:

- de vastgestelde landschapsatlas,
- de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed,
- de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde
- de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken.

Het lot 27 is in geen enkele inventaris opgenomen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap

Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het onroerend erfgoed decreet van 12 juli 2013.

b. bescherming

dat tot op heden de percelen niet zijn beschermd, noch voorlopig noch definitief. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

Ondergrondse leidingen

De notaris vestigt de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende hoger beschreven onroerend goed.

Bodemdecreet

De verkoper verklaart dat OVAM op 24 november 2023 voor het goed de bodemattesten heeft afgeleverd waarvan de inhoud luidt als volgt:

"1 KADASTRALE GEGEVENS

...

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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.

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

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

De verkoper verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige akte, bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De instrumenterende notaris bevestigt dat alle bepalingen van 'Hoofdstuk VIII – Afdeling II' van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast.

De instrumenterende notaris wijst erop dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem, en dat dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Risicozone voor overstromingen – Codex Integraal Waterbeleid

Bij opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht van, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat de percelen niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen.

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

- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen zijn in een signaalgebied.

Het lot 27 is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied en heeft een P(erceel)-score: A: geen overstroming gemodelleerd.

Het lot 15 is gedeeltelijk gelegen in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag) en heeft een P(erceel)-score: C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat.

Er zijn geen aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²).

De verkoper verklaart dat er voor het goed geen geldig overstromingsattest van toepassing is.

Decretale voorkeurechten

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op blijkt dat voor het lot 27 het voorkeurecht Vlaamse Codex Wonen van toepassing is.

Het voorkeurecht dient echter, overeenkomstig artikel

5.76, §3 Vlaamse Codex Wonen van 2021, niet aangeboden te worden aangezien de verkoper een woonmaatschappij is en de verkoop een afzonderlijk lot van een goedgekeurde verkaveling betreft.

Bosdecreet

Nadat de instrumenterende notaris partijen kennis heeft gegeven van de bepalingen van het Bosdecreet van 13 juni 1990, en inzonderheid gewezen heeft op het toepassingsgebied van dit decreet zoals vervat in artikel 3, heeft de verkoper verklaard dat dit decreet op voorschreven eigendom niet van toepassing is en voorschreven eigendom niet kan aanzien worden als een bos, een kaai vlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Natuurbehoud

Op basis van opzoeken gedaan op 21 november 2023 verklaart ondergetekende notaris dat het hiervoor vermeld onroerend goed niet gelegen is 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, of het Vlaams Ecologisch Netwerk;
- een door de Vlaamse Regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat artikel 48 van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke en de mobiele bouwplaatsen niet toepasselijk is op de huidige verkoop, aangezien aan de verkochte goederen geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De koper wordt erop gewezen dat hij de verplichting heeft een postinterventiedossier op te stellen.

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

Ondergetekende notaris wijst de kopers op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;
- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancties in dat verband.

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 de 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.

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 openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

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

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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht ;
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

Gevolgen van een bod

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

Het sluiten van de biedingen

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 11.

Tekortkoming koper

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

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhouden bidder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk

aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clausule ontnemt de weerhouden bidder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Instelprijs en premie

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs bepalen. Hij kan hiervoor het advies inwinnen van een door hem aangestelde deskundige. Deze instelprijs wordt vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden en vermeld in de publiciteit.

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 13. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Samenvoeging

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

de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 16. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de 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 17. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 18. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening

te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 20. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 21. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

getekend. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt :

- eenendertig komma vijfenveertig procent (31,45%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- zevenentwintig komma zeventig procent (27,70%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- vierentwintig komma vijftien procent (24,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- drieëntwintig komma tien procent (23,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- tweeëntwintig komma vijfenvijftig procent (22,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- eenentwintig komma vijfenvijftig procent (21,55%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- eenentwintig komma nul vijf procent (21,05%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- twintig komma vijftig procent (20,50%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- twintig komma vijftentwintig procent (20,25%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- negentien komma vijfenveertig procent (19,45%), voor prijzen boven honderdvijftentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- achttien komma zeventig procent (18,70%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- zeventien komma veertig procent (17,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€

250.000,00);

- zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- zestien komma vijfenzestig procent (16,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- zestien komma vijftien procent (16,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- veertien komma veertig procent (14,40%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- veertien komma veertien procent (14,14%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%). Naast voormelde forfaitaire bijdrage betaalt de koper eveneens de opmetingskosten van het hem toegewezen lot.

Artikel 23bis. Algemene bepalingen inzake kosten

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

percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

Artikel 24. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 25. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 26. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben gegeven om van het voordeel van deze bepaling gebruik te maken, indien hieraan geen nuttig gevolg is gegeven binnen vijftien dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop - 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 27. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopsvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende 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 28. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C. 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: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.

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

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

- Deieder: hij of zij die een bod uitbrengt.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.

- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoping leidt.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHT

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1. alle medewerkers van het notariskantoor "Thevelin & Feys" te Mesen, elk met recht afzonderlijke te handelen;

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.

- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.

- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.

- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.

- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.

- de Algemene Administratie van de

Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.

- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.

- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar

voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

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

Bevestiging van identiteit.

A) De notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

B) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de notaris, op zicht van door de wet vereiste stukken, dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen overeenkomen met bovenstaande vermelding.

Keuze van woonst.

Voor de uitvoering dezer kiezen de partijen woonst ter studie van ondergetekende notaris.

Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

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

Diverse verklaringen

Rechtsbekwaamheid

De verschijners verklaren bevoegd en bekwaam te zijn tot het stellen van de bij deze akte vastgestelde rechtshandelingen en niet het voorwerp te zijn van enige maatregel die een onbekwaamheid daartoe in het leven zou kunnen roepen zoals faillissement, collectieve schuldenregeling, aanstelling bewindvoerder, enzovoort.

Informatieverplichting

De comparanten bevestigen dat de instrumenterende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten voortvloeiend uit onderhavig proces-verbaal en hen op een onpartijdige wijze raad heeft

verstrekt.

De comparanten hebben hierbij verklaard dat zich hier volgens hen geen manifeste tegenstrijdigheid van belangen voordoet en dat zij alle bedingen opgenomen in onderhavige akte voor evenwichtig houden en deze aanvaarden.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld op mijn kantoor te Mesen, 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 de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.

Volgen de handtekeningen.

VOOR GELIJKVORMIG AFSCHRIFT

