

VERKOOPSVORWAARDEN

EENVORMIGE VERKOOPSWOORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

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;

A. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariskantoor Toon Bieseman
Ter Eikenlaan 2; 1851 Humbeek
T 02/269.15.04
F 02/269.13.16
toon.bieseman@belnot.be
medewerker gelast met het dossier:
Charlotte Hertecant
charlotte.hertecant@bieseman.be
T 02/269.15.04
F 02/269.13.16

Beschrijving van het goed

GEMEENTE LONDERZEEL - tweede afdeling - Malderen

Een hoeve op en met grond en alle verdere aanhorigheden, stallen, weilanden, gestaan en gelegen aan de Broekstraat 5 en ter plaatse voor de weilanden genaamd "T Hof Ten Broek", gekadastrerd volgens titel sectie B, nummers 127C, 138K en 138L voor een totale oppervlakte van zes hectaren éénennegentig aren vierennegentig centiaren (6ha 91a 94ca) en volgens huidig kadaster sectie B, nummers 127C P0000, 138K P0000 en 138N P0000 voor een totale oppervlakte van zes hectaren achtentachtig aren tien centiaren (6ha 88a 10ca).

Totaal niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: duizend tweehonderdvijfennegentig euro (€ 1 295,00)

Roerende goederen

De roerende goederen die zich in de woning bevinden maken geen deel uit van de koop. De toewijzing zal deze roerende goederen niet in bezit kunnen nemen maar zal deze op zijn kosten uit de woning moeten laten zetten na het verstrijken van de termijn voorzien in artikel 1622, lid 3 Ger.W. (vordering tot nietigverklaring van de toewijzing die, op straffe van verval, moet ingediend worden binnen de vijftien dagen na de betekening van het uittreksel uit de akte van toewijzing aan de beslagene), met recht om de kosten te verhalen op de eigenaar van de woning, zonder tussenkomst van de beslaglegger noch ondergetekende notaris.

Uitdrijvingsclausule

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.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250 000,00)**.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1 000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro (€ 1 000,00) of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 25 november 2024 om veertien (14.00) uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 3 december 2024 om veertien (14.00) uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Publiciteit

De publiciteit vindt plaats op volgende websites/in de volgende kranten:

- Biddit.be
- Notaris.be
- Immoweb
- Zimmo
- Website van het notariskantoor
- Notarisblad voor Vlaams-Brabant notaris.be (printpublicatie en digitaal)

De bekendmaking start in de week van 28 oktober 2024.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op donderdag 12 december om veertien (14.00) uur.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op:

- Zaterdag 16 november 2024 tussen 10u30 en 12u;
- Zaterdag 23 november 2024 tussen 10u30 en 12u;
- Zaterdag 30 november 2024 tussen 10u30 en 12u.

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

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.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

Degene aan wie het goed toegewezen wordt, zal er het genot van hebben door de werkelijke inbezitname één week nadat de prijs, interesten en de kosten volledig betaald zijn.

Indien het goed betrokken wordt door de beslagenen zullen dezen zonder recht zijn in het goed vijftien dagen na de betekening van de definitieve toewijzing; ze moeten het volledig en

vrij ter beschikking stellen van de nieuwe eigenaar op straf ertoe verplicht te worden door de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, dewelke gerechtigd zal zijn om de beslagenen en al de zijnen uit te drijven, desnoods met behulp van de openbare macht.

Alle om het even welke formaliteiten en rechtsplegingen voor de uitdrijving van de bewoners, ten welke titel ook, zullen door de toewijzing en te zijnen kost, last en gevaar moeten gedaan worden, zonder tussenkomst van de beslaglegger, noch enig mogelijk verhaal tegen hem, vrij aan de toewijzing om al deze kosten te verhalen tegen de uitgewonnen partij.

Overeenkomstig artikel 1575 van het gerechtelijk wetboek kunnen niet ingeroepen worden tegen de ingeschreven schuldeisers, de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, de beslagleggers, noch tegen de toewijzing:

a) huurcontracten zonder vaste dagtekening voor de overschrijving van het beslagexploot;

b) huurcontracten toegestaan na overschrijving van bevel of beslag;

c) huurcontracten toegestaan na een zelfs niet overgeschreven bevel, indien ze voor langer dan negen jaar aangegaan of kwijting inhouden van ten minste drie jaar huur.

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 verkoopvoorwaarden 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.

Bovendien aanvaardt de toewijzing het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

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

De toewijzing zal zelf instaan voor het verwijderen van alle afval die zich op het verkocht perceel bevindt, zonder verhaal tegen de vervolgende schuldeiser, noch tegen ondergetekende notaris. Het staat de toewijzeling vrij zich te verhalen op de beslagene.

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 verder verkocht met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden waarmee het zou kunnen bevoordeeld of bezwaard zijn en voor zover ze nog van toepassing zijn.

Dienaangaande staat in de akte van notaris Sabine Van Buggenhout, te Meise (Wolvertem), van 10 november 2010, houdende de verkoopsvoorwaarden voorafgaandelijk aan hoger vermelde verkoop op uitvoerend onroerend beslag, in verband met het hierboven beschreven goed letterlijk vermeld wat volgt :

"I. Erfdienstbaarheden in vorige eigendomstitels:

In de hiervoor aangehaalde akte verleden voor Notaris Jan Dons te Kapelle-op-den-Bos op negenentwintig mei negentienhonderd vijfennegentig, staat letterlijk vermeld wat volgt:

"BIJZONDERE VOORWAARDEN

De verkoop geschiedt verder onder de hierna vermelde bijzondere voorwaarden, letterlijk overgenomen uit de akte van ruilverkaveling verleden voor de heer Commissaris bij het Tweede Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen te Brussel op zestien juli negentienhonderd zesenzeventig:

"Artikel 8 :

In toepassing van artikel 27 van de wet van 22 juli 1970 zijn de erfdienstbaarheden, die behouden of gevestigd werden, afgebeeld op het herverkavelingsplan "Toestand na Ruilverkaveling". De voorwaarden, die de uitoefening van enkele bijzondere erfdienstbaarheden regelen zijn opgenomen in het hiernavolgend artikel. Op de betrokken eigendomsbladen wordt enkel naar deze bijzondere erfdienstbaarheden verwezen. De voorwaarden die de uitoefening van de overige erfdienstbaarheden regelen zijn volledig opgenomen op de betreffende eigendomsbladen.

Artikel 9 :

I. ERFDIENSTBAARHEID PIPE-LINE CHEVRON

Ten voordele van de Naamloze Vennootschap "S.A. Chevron Oil Belgium N.V." met zetel te 1050 BRUSSEL, Louizalaan, 166, ingeschreven in het Handelsregister van Brussel onder nr. 353 779.

Ten laste van de eigenaars van de desbetreffende percelen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1.- Chevron heeft het recht om in de desbetreffende percelen transportleidingen voor vloeibare koolwaterstoffen en/of vloeibaar gemaakte koolwaterstoffen te plaatsen en te behouden, die onder een grondlaag van tenminste 80 cm ingegraven zullen worden en/of zijn met normale diameters 559 mm en 324 mm.

2.- Chevron wordt ertoe gemachtigd op desbetreffende percelen de werkzaamheden uit te voeren voor aanleg en onderhoud van de leiding (en) met de vervoermiddelen, het materieel en de werktuigen die daartoe nodig zijn.

3. - Chevron verbindt zich er toe van de voornoemde machtiging op zulke wijze gebruik te maken, dat de eigenaar of de huurder(s) of andere eventuele gebruikers van de grond, er zo weinig mogelijk hinder door ondergaan.

Chevron zal de werkzaamheden mogen aanvatten nadat zij de eigenaar en de huurder(s) vijftien dagen voor de aanvang van die werkzaamheden, gewoon mededeling daarvan heeft gedaan.

4.- Chevron verbindt zich er toe na de werkzaamheden het terrein in zijn vroegere staat te herstellen en de eigenaar, de huurder(s) of eventuele andere gebruikers te vergoeden voor alle schade veroorzaakt door de voornoemde werkzaamheden. Het bedrag van de schadevergoeding zal in gemeenschappelijk overleg tussen partijen vastgesteld worden : bij gebrek aan een regeling in der minne zal het bedrag der vergoeding bepaald worden door een in gemeenschappelijk overleg te kiezen deskundige of, bij gebrek daaraan, door middel van een rechterlijke beslissing.

5.- De eigenaar verbindt zich er toe zich te onthouden van elke handeling die de leiding(en) of de exploitatie ervan kunnen schaden.

6.- De eigenaar moet van deze overeenkomst melding maken in iedere akte van afstand of verhuur van

zijn goed, zodat de cessionaris of huurder daaraan gebonden is.

7.- Deze erfdiensbaaerheid is geldig voor de gehele bestaansduur van de leiding in het kader van de desbetreffende wetsbepalingen.

8.- De eigenaar verklaart ten voordele van Chevron afstand te doen van het recht van natrekking op alle werken en installaties, die op gemelde percelen door deze vennootschap tot stand gebracht zullen worden, of zijn.

9.- Bij wijziging van de bestemming van het perceel (de percelen) kan er aanleiding zijn tot het betalen van een nieuwe vergoeding aan de eigenaar.

II. ERFDIENSTBAARHEDEN PIPE-LINE BELGOCHIM

Ten voordele van de Naamloze Vennootschap BELGOCHIM met zetel te FELUY enerzijds

*Ten laste van de eigenaars der desbetreffende percelen
anderzijds*

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. - Belgochim heeft het recht om in de desbetreffende percelen een transportleiding van een nominale diameter van ongeveer 200 mm voor ethyleen en andere soortgelijke produkten te plaatsen en te behouden, die onder een grondlaag van ten minste 80 cm ingegraven zal worden.

2. - Belgochim wordt er toe gemachtigd op de desbetreffende percelen de werkzaamheden uit te voeren voor aanleg en onderhoud van de leiding met de vervoermiddelen, het materieel en de werktuigen die daartoe nodig zijn.

3. - Belgochim verbindt zich er toe van de voornoemde machtiging op zulke wijze gebruik te maken, dat de eigenaar of de huurder(s) of eventuele andere gebruikers van de grond, er zo weinig mogelijk hinder door ondergaan. Belgochim zal de werkzaamheden mogen aanvatten nadat zij de eigenaar en de huurder(s), vijftien dagen voor de aanvang van die werkzaamheden gewoon mededeling daarvan heeft gedaan.

4. - Belgochim verbindt er zich toe na de werkzaamheden het terrein in zijn vroegere staat te herstellen en de eigenaar, de huurder(s) of eventuele andere gebruikers te vergoeden voor alle schade veroorzaakt door de voornoemde werkzaamheden. Het bedrag van de schadevergoeding zal in gemeenschappelijk overleg tussen partijen vastgesteld worden : bij gebrek aan een regeling in der minne zal het bedrag der vergoeding bepaald worden door een in gemeenschappelijk overleg te kiezen deskundige of, bij gebrek daaraan, door middel van een rechterlijke beslissing.

5. - De eigenaar verbindt zich er toe zich te onthouden van elke handeling die de leiding of de exploitatie ervan zou kunnen schaden.

6. - De eigenaar moet van deze overeenkomst melding maken in iedere akte van afstand of verhuring van zijn goed, zodat de cessionaris of huurder daaraan gebonden is.

7. - Deze erfdiensbaaerheid is geldig voor de gehele bestaansduur van de leiding in het kader van de desbetreffende wetsbepalingen.

8. - De eigenaar heeft geen recht van natrekking op alle werken en installaties die door Belgochim op bovenvermelde percelen tot stand gebracht zullen worden.

9. - Belgochim zal, vooraleer de werkzaamheden voor het aanleggen van de leiding aan te vatten, aan de exploitant een bedrag van 2 F per vierkante meter betalen voor het perceelgedeelte waarop gewerkt wordt, als voorschot wegens structurele schade en wegens storing van genot die zouden kunnen voortvloeien uit de werkzaamheden in verband met de aanleg van de leiding.

De voornoemde bedragen worden betaald onverminderd de schadeloosstelling waarvan sprake in artikel 4.

Indien Belgochim om welke reden ook, geen gebruik zou maken van de rechten die haar bij deze erfdiensbaaerheid toegekend worden zal de eigenaar de hem toegewezen vergoeding van 25 F per lopende meter aan haar terugbetalen.

10. Belgochim zal te allen tijde gerechtigd zijn om, met betrekking tot deze erfdiensbaaerheid en de uitvoering ervan, één of meer transporttoelatingshouders te substitueren in haar rechten en verplichtingen voor het aanleggen van de leiding tussen Antwerpen en Feluy-Marche-lez Ecaussines.

11. - Een latere verandering in de bestemming van het perceel (de percelen) zal aanleiding kunnen geven

tot een nieuwe vergoeding aan de eigenaar.

III. ERFDIENSTBAARHEID VAN BOVENGRONDSE ELECTRISCHE LEIDING

ten voordele van

De samenwerkende Maatschappij GECOLI te Elsene (Brussel 5), Napelstraat, 38, handelsregister van Brussel nr. 271.569.

BIJZONDERE VOORWAARDEN :

- a. - De maatschappij is gemachtigd alle nodige werken uit te voeren voor het oprichten, het onderhoud en het eventueel wijzigen van de bovengrondse leidingen. De eigenaars geven aan het gemandateerd personeel van GECOLI ten allen tijde het recht van vrije doorgang voor het uitvoeren van deze werken.
- b. - De maatschappij verbindt zich er toe op zulkdanige manier van vermelde machtiging gebruik te maken dat er voor de eigenaars of de eventuele huurder zo weinig mogelijk nadeel en hinder uit voortspruiten zal, de eigenaars of eventuele huurder te vergoeden voor de schade en de gevolgen van de eventuele ongevallen toe te schrijven aan de elektrische leidingen waarvan sprake.
- c. - De eigenaars mogen in een strook, (zich uitstrekkende) dertig meter aan beide zijden van de as van de leidingen, geen bomen of aanplantingen planten of laten groeien waaraan de hoogte drie meter overschrijdt.
- d. - Deze erfdiensbaarheid is van toepassing voor de huidige eigenaars en voor elke opvolger onder algemene titel. De eigenaar moet aan elke koper, opvolger onder bijzondere of algemene titel, of eventuele huurder deze erfdiensbaarheid opleggen.

IV. DRINKWATERAANVOERLEIDING WILLEBROEK-AALST

Ten voordele van de :

Tussengemeente Maatschappij der Vlaanderen voor Waterleiding, Samenwerkende Vennootschap, hebbende haar Maatschappelijke Zetel te GENT.

BIJZONDERE VOORWAARDEN :

1. - De stroken grond eigendom van de Tussengemeentelijke Maatschappij zijn belast ten voordele van de aanpalende percelen, met twee erfdiensbaarheden :
 - a) in het recht van kosteloze overweg en gebruik van de bovengrond.
Het gebruik van de bovengrond ten behoeve van de aanpalenden of hun rechthebbenden omvat het bewerken, bemesten, bezaaien en beplanten op hun risico, van alle vruchten, uitgesloten zijnde alle andere rechten zoals : het oprichten van gebouwen, het planten van bomen en struikgewas, het toekennen aan zichzelf of aan derden van : het recht van bevoloeien, steengroeven uit te baten, kuilen of gaanderijen te graven voor het uitbaten van welk produkt ook, het uitvoeren van welkdanig ondergronds werk in de innemingen toebehorende aan de T.M.V.W. het oprichten van stapelplaatsen van aal, mest, vuilnis, dode dieren, chemische stoffen, kortom alles wat de hoedanigheid van het drinkwater in de leiding zou kunnen wijzigen of de installaties van de T.M.V.W. beschadigen.
 - b) in het eventueel recht van het behouden of aanleggen, op de innemingen van draineerbuizen voor landbouwdoeleinden. Dit recht wordt door de T.M.V.W. toegestaan, rekening houdend met de ligging van de drinkwaterleiding. Bij nieuwe aanleg van, of herstelling aan bestaande draineerbuizen, dient vooraf een schriftelijke toelating van uitvoering en toezicht aangevraagd te worden.
2. - Bovengenoemde erfdiensbaarheden zijn evenwel met uitsluiting van het recht van kosteloze overweg, niet van toepassing op de plaatsen waar zich kamers bevinden.
3. - De T.M.V.W. of haar rechthebbenden zullen altijd het recht hebben ondanks de hiervoor aangehaalde erfdiensbaarheden, ten allen tijde, op de hun toebehorende grond en dit zonder enige schadevergoeding, de zichtbare en onzichtbare werken na te zien en er onderhoudswerken, wijzigingen of verbeteringen aan uit te voeren.

V. ERFDIENSTBAARHEDEN : HOOGSPANNINGSLIJN GAANDE VAN MECHELEN NAAR DENDERMONDE

- Ten voordele van De Belgisch Intercommunale Gas- en Electriciteitsmaatschappij (INTERCOM) naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te Brussel, Troonplein 1, ingeschreven in het handelsregister te Brussel onder nummer 7.607

- Ten laste van de eigenaars van de desbetreffende percelen.

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. - De maatschappij of haar rechtsopvolgers hebben steeds toegang langs de kortste weg en op de minst bezwarende wijze om de hoogspanningslijn te onderhouden.
2. - De maatschappij of haar rechtsopvolgers zullen de eigenaars schadeloos stellen voor elke stoffelijke schade die hen berokkend zou worden ingevolge het onderhoud van de leiding.
3. - Deze erfdiensbaarheid is van toepassing voor de huidige eigenaar(s) en voor elke opvolger onder algemene titel. De eigenaar moet aan elke koper, opvolger onder bijzondere of algemene titel, of eventuele huurder deze erfdiensbaarheid opleggen.

Verder wordt in hogervermelde akte van ruilverkaveling van zestien juli negentienhonderd zesenzeventig nog het volgende vermeld :

BEHOUD OF GEVESTIGDE ERFDIENSTBAARHEDEN

De percelen te Malderen, sectie B nummers 138 h en 224 a zijn belast met de erfdiensbaarheden beschreven onder artikel 9 punt I en II van onderhavige akte.

Het perceel te Malderen, sectie B nummer 224 a is belast met de erfdiensbaarheid beschreven onder artikel 9 punt V van onderhavige akte.

De percelen te Malderen, sectie B nummers 138 h en 127 b (één eigendom) zijn belast met erfdiensbaarheid van ondergrondse waterdoorgang van een ingeschreven waterloop.

De erfdiensbaarheid is gelegen op de scheidingslijn tussen de percelen te Malderen sectie B nummers 138 h en 127 b over een breedte van één meter (1 m).

Deze erfdiensbaarheid is van toepassing voor de huidige eigenaars en voor elke opvolger onder algemene titel. De eigenaars moeten aan elke koper, opvolger onder bijzondere of algemene titel of eventuele huurder deze erfdiensbaarheid opleggen. Ingevolge deze erfdiensbaarheid dienen de eigenaars zich te houden aan de daarmee gepaard gaande eigendomsbeperkingen met betrekking tot de vigerende reglementen terzake.

Getrokken uit een akte van verkoop, verleden voor notaris DELA CROIX."

De koper zal in de rechten en verplichtingen treden van de verkopers-beslagene met betrekking tot bovenvermelde bepalingen voor zover zij thans nog van toepassing zijn.

II. Erfdiensbaarheden opgenomen in de akte vestiging erfdiensbaarheden:

In de akte van vestiging van erfdiensbaarheden verleden voor notaris Marianda Moyson te Kapelle-op-den-Bos op éénendertig oktober tweeduizend en zeven, overgeschreven op het zesde hypotheekkantoor te Brussel op drieëntwintig november daarna, nummer 53-T-23/11/007-09242, werd er een erfdiensbaarheid gevestigd door de heer VERDOODT Wilfried en zijn echtgenote mevrouw KERREMANS Odette, beiden voornoemd, in voordeel van de naamloze vennootschap "AIR LIQUIDE INDUSTRIES BELGIUM", in het kort "ALIB" met maatschappelijke zetel te Auderghem 1160 Brussel, Vorstlaan 280, met betrekking tot het perceel grond te Londerzeel, tweede afdeling, Malderen, gelegen "t'hof Ten Broeck", ten kadaster gekend sectie B, nummer 138/L, groot vier hectare vijfentachtig are éénennegentig centiare (04ha 85a 91ca), zijnde een deel van het voorschreven GOED 1, in welke akte letterlijk vermeld staat wat volgt:

"De eigenaar verleent, na kennisname van het tracé, de toelating tot het leggen van leidingen voor het vervoer van gassen evenals hun toebehoren in de ondergrond van de hierna aangeduide percelen.

Deze toelating heeft de vestiging van een duurzame erfdiensbaarheid tot gevolg ten voordele van de hierna aangeduide heersende erven met het oog op de uitbating en het vervoer van de gassen geproduceerd op deze heersende erven of die er doorgang vinden."

De koper zal in de rechten en verplichtingen treden van de verkopers-beslagene met betrekking tot bovenvermelde bepalingen van de aangehaalde erfdiensbaarheden voor zover zij thans nog van toepassing zijn."

Dienaangaande staat in de akte van notaris An Robberechts, te Londerzeel, van 14 september 2017, waarbij een deel van de grond werd verkocht, letterlijk vermeld wat volgt:

“(…). Evenwel zullen de verkoper en koper nooit de bestemming van de huisvader als rechtsfiguur mogen inroepen om het bestaan of behoud van erfdienstbaarheden te doen gelden tussen het bij deze verkochte goed en hetgeen eigendom blijft van de verkoper, aangezien het goed wordt verkocht voor vrij van het recht en de last van gespleten erf.”

“4.bis Bijzondere voorwaarden afgesloten tussen partijen in deze

Partijen in deze verklaren overeen gekomen te zijn wat volgt:

De koper staat in voor de conformiteit van de hoogspanningsinstallaties en de uitbating ervan met de geldende reglementaire voorschriften en voor het bekomen en naleven van de nodige vergunningen voor de aanleg, de exploitatie, de wijziging van de hoogspanningsinstallaties.

De verkoper verbindt er zich toe niets te ondernemen waardoor de rechten van de koper, alsmede het bestaan en de veilige uitbating van de hoogspanningsinstallaties geheel of gedeeltelijk kunnen worden aangetast en neemt daartoe alle voorzorgsmaatregelen.

De verkoper verbindt er zich toe om het bestaan en de modaliteiten van de rechten die bij huidige overeenkomst worden vastgesteld te vermelden in elke overeenkomst en notariële akte die betrekking heeft op het terrein waarop de rechten uitgeoefend worden. Alle schadelijke gevolgen van een eventuele vergetelheid met betrekking tot het voorgaande zullen uitsluitend gedragen worden door verkoper en zijn rechthebbenden.

De aankoop gebeurt met het oog op het plaatsen en het ter plaatse behouden van het hoogspanningsstation Malderen.”

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen, voortvloeiende uit voormelde voorwaarden en bedingen, voor zover deze nog van toepassing zijn.

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.

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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Wettelijke en decretale bepalingen

Stedenbouw - Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

1. Algemeen

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

Ondergetekende notaris heeft specifiek de aandacht van de toewijzing, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Eveneens wordt de aandacht van de toewijzing gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, dienst waar de toewijzing de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden,

teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen.

B. Voor het niet-bebouwd gedeelte van het bij deze verkochte goed werd geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, noch een stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen verkregen worden en dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om erop één van de werken en handelingen, bedoeld in artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te verrichten. Bijgevolg mag geen van de werken en handelingen, waarvan sprake, erop verricht worden, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

C. Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van de toewijzeling op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarvan hij verklaart een kopie ontvangen te hebben.

D. De gemeente Londerzeel beschikt over een goedgekeurd plannen en vergunningenregister, en heeft op 11 maart 2024 het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd, waarvan de toewijzeling voorafgaandelijk het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing een kopie heeft ontvangen.

2. Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt en informeert de notaris dat:

1. er voor het voorschreven onroerend goed een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

Perceel 138N en 138K

*op 25 mei 1998 met gemeentelijk dossiernummer 1997/086 voor het aanleggen van een waterstofleiding;

*op 23 december 2002 met gemeentelijk dossiernummer 2002/080 voor het oprichten van een rundveestal met open loods en sleufsilo;

*op 15 februari 1963 met gemeentelijk dossiernummer 1963/002 M voor het oprichten van een woning;

*op 4 oktober 1999 met gemeentelijk dossiernummer 1999/143 voor het plaatsen van merkpaaletjes (Waterstofleiding ND150 Schelle – Le Roeulx, Vak: Schelle-Halle);

*op 6 maart 2000 met gemeentelijk dossuernummer 1998/117 voor modernisatie propyleenleiding;

*op 20 januari 1969 met gemeentelijk dossiernummer 593/027/1968 voor het bouwen van een varkenshok;

*op 21 mei 1976 met gemeentelijk dossiernummer 879/014/1976 voor uitbreiding loods + kweekvarkensstal;

Perceel 127C

*op 22 augustus 2022 met omgevingsnummer OMV_2022081040 voor het kappen van bomen;

2. de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven onroerend goed volgens het plannenregister de volgende is:

Perceel 138N: landschappelijk waardevol agrarisch gebied, agrarisch gebied en bosgebied;

Perceel 127C en 138K: landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Verklaring notaris: Zonevreemde gebouwen.

De aandacht van de kopende partij wordt in het bijzonder gevestigd op het feit dat het verkochte gebouw zonevreemd is en dat de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te bekomen voor bepaalde werken, wijzigingen of handelingen veel beperkter zijn dan dit

normaal het geval is. De kopende partij verklaart uitgebreide toelichting te hebben bekomen bij de problematiek van de zonevreemde gebouwen en meer bepaald de webpagina's terzake van de Vlaamse Overheid te hebben geraadpleegd: www.omgeving.vlaanderen.be → menu-optie: zonevreemde woningen en constructies.

De kopende partij wordt er tevens op gewezen dat een woonfunctie in agrarisch gebied enkel is toegelaten wanneer deze kadert in een landbouwactiviteit. Wanneer er geen landbouwactiviteit is, is wonen in agrarisch gebied een functiewijziging, waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is. Meer info hierover is beschikbaar op volgende webpagina van de Vlaamse overheid : <https://omgeving.vlaanderen.be/nl/toelaatbare-zonevreemde-functiewijzigingen>

De kopende partij verklaart te weten dat zonevreemde functiewijzigingen steeds minder vaak worden toegekend, omdat deze steeds meer als ongewenst worden beschouwd.

De kopende partij verklaart dit alles zeer goed te weten, en er zijn eigen zaak van te maken. Hij ontslaat de verkoper, en ondergetekende notaris van alle verantwoordelijkheid desbetreffend.

3. 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, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en verklaring van de verkoper ;

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. voor voormeld goed geen niet-ervallen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor verkavelen van gronden van toepassing is ;

6. het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig openruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1 VCRO ;

7. het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit -of een projectbesluit;

Informatie verstrekt door de gemeente Londerzeel

Bij schrijven van 11 maart 2024, waarvan de toewijzing voorafgaandelijk aan het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing een kopie heeft ontvangen, heeft de gemeente onder meer nog meegedeeld dat:

Perceel 138N

- voor het goed volgende milieuvergunningen werden afgeleverd:

*Beschrijving: De melding van de overname van een vergunde inrichting

Dossiernummer: 199541

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 26/02/1996

Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Einddatum: 17/10/2003

Vergunning procedure: Vlarem

Activiteiten:

Rubriek: 28.2.c)1°

Omschrijving: Dierlijke mest: opslag in agrarisch gebied

Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund

Startdatum: 26/02/1996

Einddatum: 17/10/2003
Rubriek: 9.4.3.c)1°
Omschrijving: Stallen in een agrarisch gebied
Risicoklasse: Klasse 2
Status: Vergund
Startdatum: 26/02/1996
Einddatum: 17/10/2003
*Beschrijving: De melding van de overname van een vergunde inrichting
Dossiernummer: 199649
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Aktename
Datum: 26/02/1996
Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
Vergunning procedure: Vlarem
*Beschrijving: verandering van een bestaande inrichting
Dossiernummer: 200252
Referentienummer: 2002/02 klasse 2
Risicoklasse: Klasse 2
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 18/03/2002
Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
Einddatum: 01/09/2011
Vergunning procedure: Vlarem
Activiteiten:
Rubriek: 28.2.c)1°
Omschrijving: Dierlijke mest: opslag in agrarisch gebied
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 18/03/2002
Einddatum: 01/09/2011
Rubriek: 16.3.1.1°
Omschrijving: Koelinstallaties, luchtcompressoren, air
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 18/03/2002
Einddatum: 01/09/2011
Rubriek: 53.8.2°
Omschrijving: Boren van grondwaterwinningsputten
Risicoklasse: Klasse 2
Status: Vergund
Startdatum: 18/03/2002
Einddatum: 01/09/2011
Rubriek: 15.1.1°
Omschrijving: Ruimte voor autovoertuigen/aanhangwagens
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 18/03/2002

Einddatum: 01/09/2011
Rubriek: 3.2.
Omschrijving: Het lozen van huishoudelijk afvalwater
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 18/03/2002
Einddatum: 01/09/2011
Rubriek: 9.4.3.c)1°
Omschrijving: Stallen in een agrarisch gebied
Risicoklasse: Klasse 2
Status: Vergund
Startdatum: 18/03/2002
Einddatum: 01/09/2011
Rubriek: 17.3.6.1°b)
Omschrijving: Opslag vloeistof: ontvlammingspunt > 55C
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 18/03/2002
Einddatum: 01/09/2011
Rubriek: 17.3.9.1°
Omschrijving: Inricht. voor verdeling v. vloeistoffen
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 18/03/2002
Einddatum: 01/09/2011
Rubriek: 17.4.
Omschrijving: Opslagplaatsen voor gevaarlijke stoffen
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Startdatum: 18/03/2002
Einddatum: 01/09/2011
*Beschrijving: Het exploiteren van een landbouwbedrijf
Dossiernummer: 20127
Referentienummer: 2012/06 klasse 3
Risicoklasse: Klasse 3
Beslissing eerste aanleg:
Status: Vergund
Datum: 19/03/2012
Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
Vergunning procedure: Vlarem
Activiteiten:
Rubriek: 28.2.c)1°
Omschrijving: van 10 m3 tot en met 5.000 m3
Risicoklasse: Klasse 3
Status: Vergund
Rubriek: 15.1.1°
Omschrijving: 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens
Risicoklasse: Klasse 3

Status: Vergund
 *Beschrijving: Historische activiteit
 Dossiernummer: 198818
 Beslissing eerste aanleg:
 Status: Vergund
 Datum: 17/10/1988
 Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
 Vergunning procedure: Arab
 Activiteiten:
 Rubriek: 9.4.1.c)1°
 Omschrijving: Varkensstal in een agrarisch gebied
 Risicoklasse: Klasse 2
 Status: Vergund
 *Beschrijving: Historische activiteit
 Dossiernummer: 19721
 Beslissing eerste aanleg:
 Status: Vergund
 Datum: 27/09/1972
 Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
 Vergunning procedure: Arab
 Activiteiten:
 Rubriek: 9.4.1.c)1°
 Omschrijving: Varkensstal in een agrarisch gebied
 Risicoklasse: Klasse 2
 Status: Vergund
 *Beschrijving: Historische activiteit
 Dossiernummer: 199056
 Beslissing eerste aanleg:
 Status: Vergund
 Datum: 29/10/1990
 Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen
 Vergunning procedure: Arab
 Activiteiten:
 Rubriek: 9.4.3.c)1°
 Omschrijving: Stallen in een agrarisch gebied
 Risicoklasse: Klasse 2
 Status: Vergund
 Rubriek: 28.2.c)1°
 Omschrijving: Dierlijke mest: opslag in agrarisch gebied
 Risicoklasse: Klasse 3
 Status: Vergund

- het goed zich bevindt in het zuiveringsgebied individueel te optimaliseren buitengebied;
- het goed gelegen is in een beschermd waterwinningsgebied Londerzeel met nummer 320 van 3 december 1991 en met bestemming: zone 3 de chemische zone;
- het goed gelegen is in een nieuwe en bevestigde risicozone voor overstromingen;
- het goed begrepen is in een natuurbeheerplan type beheerplan militair domein "Onbevaarbare waterlopen 1^e categorie": geldigheid startdatum 27/11/2023 - geldigheid einddatum 21/11/2047;

- het goed onderworpen is aan een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut:

*Ondergrondse inneming gas - Fina Antwerp Olefins;

*Ondergrondse inneming gas - Air Liquide;

Perceel 127C

- het goed gelegen is in een beschermd waterwinningsgebied Londerzeel met nummer 320 van 3 december 1991 en met bestemming: zone 3 de chemische zone;

- het goed gelegen is in een nieuwe en bevestigde risicozone voor overstromingen;

- het goed begrepen is in een natuurbeheerplan type beheerplan militair domein "Onbevaarbare waterlopen 1^e categorie": geldigheid startdatum 27/11/2023 - geldigheid einddatum 21/11/2047;

Perceel 138K

- het goed zich bevindt in het zuiveringsgebied individueel te optimaliseren buitengebied;

- voor het goed bovenvermelde milieuvergunningen werden afgeleverd;

- het goed gelegen is in een nieuwe risicozone voor overstromingen;

3. Verklaringen

Bij weten van ondergetekende notaris :

- is de actuele bestemming van het goed: landbouw;

- is er geen kennis van stedenbouwkundige overtredingen begaan door de beslagene of vorige eigenaars.

- is er geen dagvaarding inzake stedenbouwkundige overtredingen of van opgelegde herstelmaatregelen.

Planbaten - Onroerend erfgoed

Bij weten van ondergetekende notaris maakt het goed geen voorwerp uit van een planbatenheffing, van onteigenings- of beschermingsmaatregelen.

Bij weten van ondergetekende notaris is het goed niet 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.

Uit een opzoeking op het Agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het goed gelegen is in het landschappelijk geheel "Kasteeldomein Groenhof en omgeving".

Onteigening - Rooilijn - Inneming

Bij weten van ondergetekende notaris werd er aan de beslagene voor het te koop gestelde goed geen onteigeningsbesluit betekend, en dat hij geen weet heeft van een eventuele geplande onteigening, noch van een rooilijnplan, noch belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

Bij weten van ondergetekende notaris is het bij deze verkochte goed niet opgenomen:
- in een register of lijst van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen ;

- in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten ;

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

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.

Overstromingsgebied

Ondergetekende notaris verklaart, op basis van de raadpleging van het geoloket, wat wordt bevestigd door de verkoper, dat het goed :

- gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- De grond heeft P(erceel)-score: **D** (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat)
- De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) op perceel 138K hebben G(ebouw)-score: **D** (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat);
- De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) op perceel 138N hebben G(ebouw)-score: **A** (geen overstroming gemodelleerd).

Ondergrondse leidingen

De instrumenterende notaris vestigt de aandacht van de toewijzeling op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> de aanwezigheid na te gaan van ondergrondse leidingen in het verkochte goed, in het bijzonder indien de koper werken zal laten uitvoeren in het verkochte goed.

Uit een opzoeking van 4 maart 2024, blijken volgende KLIM-CICC-leden betrokken:

- Total Olefins Antwerp
- Air Liquide
- Elia
- Pipelink

Bij schrijven van 4 maart 2024, heeft TotalEnergies letterlijk het volgende meegedeeld:

“Uw KLIM-melding met hogervermelde referentie aan Pipelink nv en aan de TotalEnergies Groep genoot onze aandacht.

Het perceel 23048B138Kp0000 wordt gekruist door 3 hogedruk transportpijpleidingen, en door de wettelijke Beschermde en Voorbehouden Zones die over elke pijpleiding rusten (zie verder). Het betreft hier volgende pijpleidingen, gesitueerd van west naar oost:

- Ethyleenleiding PEA DN550 (eigendom Pipelink)
- Leiding voor vloeibare koolwaterstoffen MULTI DN300 (eigendom TotalEnergies Marketing Belgium)
- Propyleenleiding PPAF DN200 (eigendom Pipelink)

De leidingen worden beheerd door TotalEnergies Olefins Antwerp in naam en voor rekening van de pijpleidingeigenaar. Ze transporteren zeer licht ontvlambare producten onder hoge druk, en vormen een uiterst belangrijke economische ader tussen de petrochemische industrie van Antwerpen en deze van Feluy. Omwille van de integriteit van de leidingen en de veiligheid van omwonenden, welke centraal staan, dient de grootste voorzichtigheid aan de dag gelegd te worden i.v.m. activiteiten die zich rond de pijpleidingen ontwikkelen. Betreurenswaardige gebeurtenissen in een recent verleden onderstrepen alleen maar deze permanente zorg.

Zoals hoger vermeld, ligt over elke leiding een Voorbehouden Zone, met een breedte van 10m, met de pijpleiding als middellijn. In deze zone zijn o.m. "werken ter oprichting van alle gebouwen, alle andere bouwwerkzaamheden evenals het opstapelen van materialen, het wijzigen van het reliëf van de bodem" verboden volgens het KB van 19 maart 2017. In deze Voorbehouden Zone wordt tevens een zone van 6m breed gedefinieerd, met de pijpleiding als middellijn, waarbinnen aanplantingen gereguleerd zijn.

Een lijst van toegelaten beplantingen is gepubliceerd in Het Staatsblad van 16 juni 2017 als bijlage aan de "Technische Code voor de bedrijfsvoering, het toezicht, het onderhoud en de inspecties van installaties voor het vervoer d.m.v. leidingen".

Over elke leiding ligt bovendien een Beschermde Zone van 30m, volgens KB van 21 september 1988. Deze wordt in voorkomend geval uitgebreid tot een zone waar de uitvoering van werken de stabiliteit van de 30m-zone kan schaden. In de Beschermde Zone mogen werken enkel uitgevoerd worden na overleg met en onder toezicht van de pijpleiding beheerders.

Het KLIP-decreet van 14 maart 2008 en zijn aanpassingen in verband met het aankondigen van werken is hier van toepassing. De aanwezigheid van gebouwen in de nabijheid van pijpleidingen heeft tot gevolg dat er ook meer grondwerken (inbegrepen de aanleg van tuinen, opritten, ...) gebeuren welke een verhoging van het risico inhouden. Ondanks de bescherming van de pijpleidingen en de voorzorgsmaatregelen die worden genomen, gebeuren de meeste incidenten door daden van derden waarbij de leidingen geraakt worden (of door grondverschuivingen als gevolg van graafwerken), en niet zozeer door de loutere aanwezigheid van de pijpleidingen zelf.

Bovendien kwam deze wet tot stand in een tijd waar de meeste gronden waar de pijpleidingen doorheen lopen, nog als landbouwgrond waren ingekleurd. De ongeremde wildgroei in urbanisatie en lintbebouwing hebben de werkelijkheid echter gewijzigd en leiden ertoe dat er nu beroep moet gedaan worden op eenieder algemene zin voor verantwoordelijkheid. De oude wettelijke situatie is er helaas mee voor verantwoordelijk dat er op diverse plaatsen gebouwen staan op de limiet van en zelfs in de wettelijke Beschermde en Voorbehouden Zones.

We zijn er ons van bewust dat de vigerende wetgeving met de zgn. "Gaswet" voorziet in kortere afstanden. Deze dateert echter uit een andere tijdsgeest (1965) en is gebaseerd op vroegere principes en inzichten die geen rekening hielden met de risico's. Het veiligheidsaspect, behoudens dat van de leidingen zelf, werd in deze wet niet geïntegreerd.

Teneinde de grootst mogelijke veiligheid te kunnen garanderen, en geïnspireerd door de nieuwere wetgeving van onze buurlanden, streven we vandaag naar een grotere veiligheidsafstand tussen de leidingen en elke permanente vorm van bewoning of activiteit. Elk dossier wordt in ieder geval geëvalueerd in functie van de feiten, het project, de risico's en de eventuele extra technische beschermingsmaatregelen die kunnen genomen worden.

Derhalve mag voor het perceel 23048B138Kp0000 de volgende tekst opgenomen worden in de akte :

ERFDIENSTBAARHEID

Artikel 1 Wettelijke erfdiensbaarheden van openbaar nut ten gunste van de vervoerinstallaties van TotalEnergies Marketing Belgium nv (TEMB), Belgicastraat 1, te 1930 Zaventem en/of Pipelink nv, Wetstraat 82 te 1040 Brussel die beheerd worden door TotalEnergies Olefins Antwerp nv (TEOA) bezwaren de bij deze akte verkochte percelen.

Artikel 2 De eigenaar zal desgevallend alle werken op zijn eigendom dulden die door Pipelink, TEMB en/of TEOA noodzakelijk geacht worden voor het aanleggen of voor de exploitatie van deze installatie. Pipelink, TEMB en/of TEOA zal zo vlug mogelijk de eigenaar van de nodige werken op de hoogte brengen en zal de schade die door haar werken berokkend wordt, vergoeden. Deze erfdiensbaarheden verplichten eveneens de eigenaars en de gebruikers om Pipelink, TEMB of TEOA toegang te verlenen tot het terrein, alsook vrije doorgang te verschaffen naar en in de zone belast met erfdiensbaarheid, conform het KB van 24 januari 1991.

Binnen een strook van 5 m langs beide zijden van de leidingen is op grond van de erfdiensbaarheden het volgende verboden, conform het KB van 19 maart 2017 :

- het oprichten van gebouwen, gesloten lokalen, tuinhuisjes, enz.;
- het aanleggen van terrassen, vijvers, zwembaden, sportterreinen, enz.;
- het opstapelen van goederen of materiaal;
- het heien van palen, piketten en/of damplanken;
- het verkeer van zwaar rollend materieel;
- het gebruik van mechanische graafstuigen of nivelleringsstuigen;
- het wijzigen van het bodemniveau;

Binnen een strook van 3m langs beide zijden van de leidingen is enkel beplanting toegelaten die vermeld wordt op de "lijst toegelaten bomen en struiken" van 16 juni 2017 als bijlage bij de Technische Code.

Artikel 3 In het kader van het KLIP-decreet van 14 maart 2008 betreffende de voorschriften en de verplichtingen van raadpleging en informatie bij het uitvoeren van werken in de nabijheid van installaties van vervoer van gasachtige en andere producten door middel van leidingen, dienen Pipelink, TEMB en/of TEOA geraadpleegd te worden voor het aanvangen van om het even welk werk in een zone van minimum 15 meter aan beide kanten van de leiding. Deze raadpleging dient zo vlug mogelijk te

geschieden, en kan bij voorkeur geschieden via de website <https://overheid.vlaanderen.be/help/klip/klip-webtoepassing>.

Op eenvoudig verzoek zal de verantwoordelijke van TEOA (03.545.20.11) gratis overgaan tot afpaling van de installatie op het terrein, op datum en uur met hem overeen te komen.

Artikel 4 Wordt de grond door een derde gebruikt, dan zal de grondeigenaar de gebruiker van de bovenvermelde bepalingen in kennis stellen.

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden.

De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan TotalEnergies Marketing Belgium nv (TEMB), Belgicastraat 1, te 1930 Zaventem en/of Pipelink nv, Wetstraat 82 te 1040 Brussel.

Ter informatie vindt u de verwijzing naar de website Fetrapl voor de gerelateerde bijlagen: www.fetrapl.be : vzw Fetrapl, voluit Federatie van Transporteurs door middel van pipeline :

- TotalEnergies Olefins Antwerp nv Dienst Pijpleidingen Infoblad.
- Algemene Voorschriften en Veiligheidsmaatregelen bij werken uitgevoerd in de nabijheid van de pijpleidingen en onder toezicht van de Pijpleidingdienst, TotalEnergies Olefins Antwerp nv.
- Veiligheidsvoorschriften bij betreden van uitgravingen in de nabijheid van de pijpleidingen van TotalEnergies Olefins Antwerp nv

Tot slot wensen wij ook nog eens te benadrukken dat het absoluut noodzakelijk is dat in het kader van verkavelingen of verkopen van onroerend goed, de potentiële koper of eigenaar reeds van in het begin op de hoogte gebracht wordt van de aanwezigheid van pijpleidingen. Dit is de taak van de landmeter, de aanvrager van de verkaveling- vergunning, de projectontwikkelaar, de makelaar of verkoper en de notaris.

Bij schrijven van 4 maart 2024 en 20 maart 2024 heeft AirLiquide letterlijk het volgende meegedeeld:

“Onlangs heeft u via KLIM een informatiemelding gedaan waarin u inlichtingen vraagt betreffende onze installaties. De door u aangegeven locatie(s) bevinden zich binnen de “beschermde zone”, t.t.z. in de onmiddellijke nabijheid, van onze leiding. Wij refereren hierbij naar het KB van 21 september 1988 betreffende de voorschriften en de verplichtingen van raadpleging en informatie bij het uitvoeren van werken in de nabijheid van installaties van vervoer van gasachtige en andere producten door middel van leidingen.”

“In antwoord op uw melding van 4 maart jongstleden aangaande het perceel gelegen te Londerzeel, tweede afdeling, sectie B, nummer 138N bevestigen wij de aanwezigheid van een pijpleiding onder hoge druk in dit perceel. Dit brengt met zich mee dat rekening moet worden gehouden met bepaalde wettelijke zones die zich uitstrekken op deze grond.

Voor de doorgang van onze leiding in de nabijheid van deze grond werd voor het notariaat van Meester Moyson te Kappele-op-den-Bos op 31 oktober 2007 een akte tot vestiging van erfdiensbaarheid verleden tussen Air Liquide enerzijds en Dhr. en Mevr. Verdoodt-Kerremans anderzijds. De akte werd overgeschreven onder referentie 053-T-23/11/2007-09242. U vindt een kopie van deze akte in bijlage. Wij danken u de bepalingen van de erfdiensbaarheid op te nemen in uw akte van overdracht. De betreffende leiding werd van openbaar nut verklaard bij Koninklijk Besluit A.324/2807 van 18 mei 1998.

De installatie(s) valt/vallen verder onder de bepalingen van de wet van 12 april 1965 en haar uitvoeringsbesluiten. Artikel 11 van deze wet verbiedt specifiek elke daad die gasvervoerinstallaties of de exploitatie ervan zou kunnen schaden. Daarenboven voorziet dit artikel dat de gedeeltelijke bezetting van het openbaar of privaat domein door onze installaties generlei een bezitsberoving met zich meebrengt, maar dat zij een wettelijke erfdiensbaarheid van openbaar nut vormt.

Verder is er bij wet voor alle pijpleidingen een voorbehouden zone ingesteld. Deze zone bedraagt actueel tien meter, te rekenen vijf meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Zonder voorafgaande toestemming van Air Liquide zijn binnen deze zone o.m. de volgende activiteiten verboden:

- het oprichten van gebouwen andere bouwwerkzaamheden
- het opstapelen van materialen het wijzigen van het reliëf van de bodem
- de aanwezigheid van bomen, op minder van 3 meter van de leiding

Ingeval van werkzaamheden moet er ook rekening worden gehouden met de beschermde zone van vijftien meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding, waarbinnen voor alle activiteiten (bijv. het verkeer van zwaar rollend materieel) een wettelijke meldingsplicht geldt. Deze melding kan gebeuren:

- Per brief t.a.v. Air Liquide Industries Belgium n.v., Dienst Pijpleidingen, postadres: Noordersingel 19, 2140 Antwerpen (Borgerhout);
- Per fax: 03/217.17.92;
- Of bij voorkeur via de KLIM-website (federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) www.klim-cicc.be.

Ter uw volledige informatie melden wij u ook dat er inzake ondergrondse pijpleidingen een wettelijke meldingsplicht bestaat bij het uitvoeren van werken in de nabijheid van "installaties van vervoer van gasachtige en andere producten door middel van leidingen" (KB 21/09/1998, B.S. 8 oktober 1988). In bijlage hebben wij een exemplaar van de algemene voorschriften en veiligheidsmaatregelen gevoegd, waarin één en ander meer in detail wordt uitgelegd. Gelieve deze voorschriften aan de nieuwe eigenaar(s) te overhandigen.

Voor uw melding met betrekking tot de percelen met nummer 138K, 127C en 127D te Londerzeel, tweede afdeling, sectie B, kunnen wij bevestigen dat er zich geen pijpleidingen in de onmiddellijke nabijheid bevinden en dusdanig niet betrokken zijn."

Bij schrijven van 11 maart 2024 heeft Elia letterlijk het volgende meegedeeld:

"(...) Betreffende bovengrondse hoogspanningslichtlijnen: Het perceel situeert zich in onmiddellijke nabijheid van een hoogspanningslijn van Elia. Het Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie bepaalt de veiligheidsafstanden die moeten worden gerespecteerd ten aanzien van de hoogspanningslijnen en pylonen, rekening houdende met de aard van de hindernis en de spanning van de installaties.

Vooraleer werken of constructie-activiteiten aan te vatten in de nabijheid van de hoogspanningslijnen en/of pylloon, dient het advies van Elia ingewonnen te worden zodat de te respecteren veiligheidsmaatregelen en de al dan niet verenigbaarheid van het project met de hoogspanningsinstallaties, kunnen worden medegedeeld.

Voor nieuwe aanplantingen van bomen en struiken die zich situeren in een strook zich uitstrekkend 30 meter vanuit de as van de hoogspanningslijn (en die een groeihogte van 3 meter zullen overschrijden), dient het advies en akkoord van Elia te worden gevraagd.

Er dient rekening gehouden te worden dat Elia toegangsrecht heeft om toezicht uit te oefenen op de hoogspanningsinstallaties en de noodzakelijke onderhouds -en herstellingswerken uit te voeren.

(...)

Wij wensen verder op te merken dat Elia eigenaar is van het mastperceel 127D (2^e afdeling sectie D). Wij vragen om alle voorwaarden betreffende onze eigendom van en de toegang/recht van doorgang tot ons perceel, zoals vermeld in de hierbij gevoegde akte en opmetingsplan te vrijwaren (zie bijlage)."

Hierna letterlijk aangehaald:

"Het bedoelde perceel is bestemd om als steun te dienen voor een mast van de hoogspanningslijn Bruegel tot VerbrandeBrug gekend op de plannen onder het nummer 6.

De eigenaars verkopers hebben inzage genomen van deze plannen en hebben hun goedkeuring verleend voor het oprichten van de mast en de hoogspanningslijn die er op aangeduid zijn zonder verdere vergoeding, tenzij materiele schade werd veroorzaakt door het oprichten of onderhouden van deze mast of lijn.

De kopende partij of elke andere vennootschap aan dewelke zij haar rechten heeft overgemaakt, zal steeds toegang hebben tot het verkochte perceel voor het optrekken en onderhouden van de mast en de

hoogspanningslijn mits de verkopers te vergoeden voor de materiële schade die hem berokkend zou worden.

Deze overgang zal geschieden langs de kortste weg en op de plaats die minst schadelijk is voor de verkopers.

“Voor de ondergrondse verbindingen zijn er geen ondergrondse innames op het betreffende perceel.”

De toewijzing verklaart alle inlichtingen aangaande aanwezigheid van leidingen van gas, elektriciteit of andere te hebben ingewonnen en ontslaat de ondergetekende notaris van bijkomend onderzoekwerk in dat verband.

Bodemtoestand

1. Bij weten van ondergetekende notaris is of was er op of in het bij deze tekoop gestelde goed, voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten geen inrichting gevestigd, of wordt of werd geen activiteit uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De toewijzing is voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing op de hoogte gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 7 maart 2024 overeenkomstig met artikel 101 van genoemd Decreet als volgt :

“2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0. Extra informatie

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

4. Ondergetekende notaris verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de toewijzing of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een beschrijvend bodemonderzoek, een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Ondergetekende notaris wijst er de toewijzing op dat zich onder de zich op het verkochte goed bevindende goederen, mogelijks vervuilende producten bevinden, die tot een bodemproblematiek aanleiding kunnen geven. De toewijzing verklaart er zijn eigen zaak van te maken en ontslaat de vervolgende schuldeiser en de ondergetekende notaris van alle verantwoordelijkheid desbetreffend. Het staat de toewijzing vrij zich te verhalen op de verontreiniger.

5. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden in de mate van het mogelijke werden nageleefd.

Bosdecreet

Bij weten van ondergetekende notaris is het verkochte goed geen bos is als bedoeld in het Bosdecreet.

Recht van voorkoop

1. Conventioneel recht van voorkoop

Bij weten van ondergetekende notaris is het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht, verkoopbelofte, of recht van wederinkoop bezwaard.

2. Vlaamse Wooncode

De notaris verklaart er geen kennis van te hebben dat het bij deze verkochte goed onder toepassing valt van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

3. Andere voorkooprechten

Ondergetekende notaris Toon Bieseman verklaart via het E-voorkooploket op datum van 4 maart 2024 een opzoeking te hebben verricht waaruit blijkt dat **De Vlaamse Waterweg** een voorkooprecht heeft op voorbeschreven goed.

Het goed is gelegen in de gedeelten van de bevaarbare waterwegen en aanhorigheden behorende tot het ambtsgebied van de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse Waterweg. Bijgevolg beschikt de naamloze vennootschap van publiek recht De Vlaamse Waterweg over een recht van voorkoop op het goed, indien het volgens zijn bestemming dienstig kan zijn voor de verwezenlijking van het maatschappelijk doel van de vennootschap.

Stookolietank

Bij weten van ondergetekende notaris Toon Bieseman bevindt er zich een bovengrondse stookolietank van tweeduizend liter (2000L) in dit goed.

De verkoper verklaart dat er geen controle werd uitgevoerd. De toewijzing koopt het goed aan in zijn huidige toestand. De toewijzing verklaart er zijn eigen zaak van te maken en ontslaat de vervolgende schuldeiser en de ondergetekende notaris van alle verantwoordelijkheid desbetreffend. Het staat de toewijzing vrij zich te verhalen op de beslagene.

Elektrische Installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie. Bij proces-verbaal van 12 september 2024 werd door BELGATEQ vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Na afloop van een termijn van achttien maanden na het proces-verbaal van toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Energieprestatiecertificaat

Het goed is een wooneenheid waarvoor overeenkomstig het decreet van tweeëntwintig december tweeduizend en zes, een Energieprestatiecertificaten afgeleverd werd door energiedeskundige Nicolas Stevens op 12 september 2024 met certificaat nummer 20240912-0003369987-RES-1 en met vermelding van energielabel "F". De toewijzing zal een kopie van het certificaat ontvangen op de dag van de toewijzing. Hij zal het origineel ontvangen na betaling van prijs en kosten.

Renovatieverplichting

Nagemelde verplichting is **van toepassing** op het thans verkochte goed, vermits het

goed een energie label heeft van F zoals hiervoor vermeld.

Het goed is een residentieel gebouw.

De toewijzing wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf het proces-verbaal van toewijzing het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

De toewijzing wordt er tevens op gewezen ;

- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2028 label C moet worden gehaald voor woningen en appartementen

- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2035 label B moet worden gehaald voor woningen

- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2040 label A moet worden gehaald voor woningen en label B voor appartementen

- Dat voor alle akten vanaf 01.01.2044 label A moet worden gehaald voor woningen en appartementen

Binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be, <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023> of een energiedeskundige.

De toewijzing is 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.

De verkoper verklaart dat er nog geen termijn lopende is voor de renovatieplicht.

Asbestinventaris

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: 20240924-000175.000, op 24 september 2024.**

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 Asbestmaterialen : 4 dringend verwijderen, 1 zorgvuldig beheren

2 Beperkingen

0 Uitsluiting

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.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

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

Postinterventiedossier

Bij weten van ondergetekende notaris Toon Bieseman werden er sinds één mei tweeduizend en één aan dit goed geen werken uitgevoerd die het opstellen van een postinterventiedossier wettelijk vereisten.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

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 borggen 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 bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
 - d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
 - e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
 - h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de 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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

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

Wanneer verschillende bidders het automatisch biedensysteem gebruiken, gaat de voorrang naar de eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

Eenieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogsteieder 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 eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder 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 iedereieder 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 verkoopvoorwaarden 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;
- deieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 laatsteieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van deieder 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 weerhoudenieder 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 :

- o 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).
- o 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 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. 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.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij

zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 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 vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend 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 vijfnegentig 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 commandoverklaring (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 weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

Artikel 25ter. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper
De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

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 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

Artikel 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, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.