

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG**Op éénendertig oktober**

Ga ik, **Frederik MARIJSSE**, notaris-plaatsvervanger benoemd ter tijdelijke vervanging van Herbert STYNEN, notaris met standplaats te Kasterlee, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op de website biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

in opdracht van:

(...)

Hierna samen genoemd, 'verkavelaar' of 'verkoper',

Voorlezing - toelichting - bekwaamheid

De notaris zal de akte toelichten en de partijen kunnen hem dienaangaande steeds om bijkomende uitleg vragen alvorens ze te ondertekenen. De partijen bevestigen dat hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn. Zij verklaren bevoegd en bekwaam te zijn om de in deze akte vastgestelde rechtshandelingen te stellen en bevestigen dat ten aanzien van hun persoon geen enkele maatregel werd getroffen die hen daartoe onbekwaam zou maken, zoals faillissement, gerechtelijke reorganisatie, collectieve schuldenregeling of rechterlijke bescherming.

De notaris laat de partijen weten dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien één van hen dit wenst, alsook indien één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig op voorhand werd meegedeeld. Daarop verklaren alle partijen het ontwerp tijdig te hebben ontvangen, het te hebben kunnen lezen en geen volledige voorlezing te verlangen. Eventuele wijzigingen die nog aan het vooraf meegedeelde ontwerp werden of zullen worden aangebracht, evenals de passages waarvan de wet zulks vereist, zullen steeds integraal worden voorgelezen.

De partijen stemmen ermee in dat hun gegevens in eventuele latere akten met hetzelfde voorwerp worden hernomen - met het oog op de samenstelling van de eigendomsoorsprong en/of de weergave van rechten die hen en hun rechtsopvolgers aanbelangen - zonder dat zij hiervan telkens op de hoogte worden gebracht.

Eerste blad
van zes

VERKAVELING

De verkavelaar heeft mij, ondergetekende notaris, uit hoofde van de artikelen 4.2.16 §1 en 5.2.3 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009, houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening (verder afgekort als "VCRO"), verzocht om de verkavelingsakte op te stellen van de hierna beschreven verkaveling.

1 - Beschrijving

De verkavelaar verklaart eigenaar te zijn van het volgende onroerend goed:

Gemeente DESSEL

Een perceel bouwland, gelegen aan de Taaihoek en ter plaatse genaamd 'Brasler', kadastraal gekend volgens titel onder sectie B, deel van nummers 724 F en 725 D, thans ten kadaster gekend onder sectie B, nummer 1785 B P0000, voor een oppervlakte van twaalf are veertien centiare (12a 14ca).

Het niet-geïndexeerde kadastrale inkomen bedraagt € 2,00.

2 - Oorsprong van eigendom

(...)

3 - Toelichting bij éénlotsverkaveling

(...)

4 - Verkavelingsplan

In opdracht van de verkavelaar heeft de heer Stef Geukens, beëdigd landmeter voor LSG landmeters te Geel, op 8 mei 2024 een plan getekend van de door hem ontworpen verkaveling. Dit plan werd samen met de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot dit project op 27 mei 2024 ingediend bij het gemeentehuis van Dessel.

5 - Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Het College van Burgemeester en Schepenen van gemeente Dessel heeft de verkaveling van het hierboven beschreven en in plan gebrachte goed vergund bij beslissing van 19 juli 2024, met stedenbouwkundige referentie OMV_2024_00069_VK en referte omgevingsloket OMV_2024066935, en het op dezelfde datum aan de verkavelaar afgeleverd of betekend.

6 - Vaststelling van de uitvoering van de lasten

Artikel 4.2.16 §2 VCRO vereist dat de verkavelaar vóór het verlijden van de verkavelingsakte een attest voorlegt, verstrekt door het College van Burgemeester en Schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende financiële waarborg;

Een dergelijk attest werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Dessel op 18 oktober 2024, overeenkomstig het gezegde artikel. Hieruit blijkt dat alle in de omgevingsvergunning opgelegde voorwaarden en lasten zijn uitgevoerd.

7 - Aangehechte stukken

Thans heeft de verkavelaar mij, ondergetekende notaris, de volgende stukken overhandigd:

1. een eensluitend afschrift van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de gezegde gemeente Dessel op de hoger vermelde datum.
2. de bijlagen bij de gezegde omgevingsvergunning, te weten:
 - de stedenbouwkundige voorschriften;
 - advies Pidpa betreffende de aan te leggen rioleringsinfrastructuur;
 - advies Pidpa betreffende drinkwater;
 - wateradvies Dienst Integraal Waterbeleid provincie Antwerpen.
3. het door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurde verkavelingsplan, hiervoor nader omschreven.
4. een plan, getekend door dezelfde landmeter stef Geukens, dat de vergunde toestand weergeeft nadat de gezegde vergunning werd toegekend, met toevoeging van de landmeterscoördinaten met het oog op de prekadastratie van de nieuw gevormde percelen
5. het hiervoor beschreven attest, uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen, waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden werd voldaan.

Al deze documenten zullen door de ondergetekende notaris, nadat hij ze "ne varietur" heeft ondertekend, aan de onderhavige akte worden gehecht.

Het verkavelingsplan (versie 5 augustus 2024) werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 13006-10705 en werd sindsdien niet meer gewijzigd. Het wordt na ondertekening door de verschijners en de notaris aan deze akte gehecht, maar het zal niet worden aangeboden ter registratie, noch ter overschrijving op het kantoor Rechtszekerheid. De verschijners vragen hiertoe de toepassing van artikel 26, derde lid, 2° van het Wetboek Registratierechten en van artikel 1, vierde lid van de Hypotheekwet.

De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie wordt vrijgesteld van de overschrijving van de andere aangehechte plannen die in wezen gelijk zijn aan het verkavelingsplan.

8 - Akte van verdeling

De voormelde omgevingsvergunning staat de verdeling van het hiervoor beschreven goed toe in 1 lot bouwgrond, genummerd lot 1, hierna beschreven:

Gemeente Dessel – enige afdeling

Lot (1): een perceel bouwgrond gelegen aan de straat Taaihoek, thans gekadastreerd sectie B, deel van nummer 1785 B P0000, met een oppervlakte volgens het hogergenoemde verkavelingsplan van tien are zesenvestig centiare (10a 46ca). Dit lot kreeg als gereserveerde perceelsidentificatie het nummer 1785 C P0000.

Na toepassing van de verkaveling waarbij het hiervoor beschreven perceel bouwgrond werd gecreëerd, blijft het volgende lot grond over dat niet het statuut van bouwgrond heeft:

Lot (2): een perceel grond achteraan het voormelde perceel bouwgrond, gekadastreerd sectie B, deel van nummer 1785 B P0000, met een oppervlakte volgens het hogergenoemde verkavelingsplan van één are achtenzestig centiare (1a 68ca). Dit lot kreeg als gereserveerde perceelsidentificatie het nummer 1785 D P0000.

Dit perceel werd niet opgenomen in de verkaveling.

9 - Toegang tot de openbare weg

De eigenaar erkent er door de ondergetekende notaris over te zijn ingelicht dat ieder perceel toegang moet hebben tot de openbare weg, en dat de afzonderlijke vervreemding van de gronden de eigenaar er toe kan verplichten om een overgang te voorzien in het voordeel van de resterende achterliggende percelen.

10 - Lasten en voorwaarden

10.1 - Voorschriften van de openbare overheden

De verkavelaar, de verwervers van kavels en hun rechtverkrijgenden, uit welke hoofde ook, zullen zich moeten gedragen naar de door de bevoegde overheid uitgevaardigde bepalingen die in de omgevingsvergunning en haar bijlagen voorkomen. Deze voorwaarden zijn terug te vinden in de bijlagen die aan onderhavige akte worden gehecht, en de verkavelaar verklaart niet van ondergetekende notaris te verlangen dat deze voorwaarden hier worden opgenomen.

Deze voorschriften werden niet vastgesteld bij overeenkomst en zijn louter van bestuurlijke aard. Zij kunnen bijgevolg door de bevoegde overheden gewijzigd worden zonder tussenkomst van de verkavelaar of zijn rechtverkrijgenden en zonder dat deze een verhaal kunnen doen gelden, onverminderd de wettelijke bepalingen ter zake.

10.2 - Conventionele voorschriften

De verkavelaar werd er door de ondergetekende notaris over ingelicht dat hij desgevallend conventionele voorschriften kan bedingen, die de bestuurlijke voorschriften aanvullen. Zij vormen het zakenrechtelijk statuut van de verkaveling en zijn erfdienstbaarheden ten laste en/of in het voordeel van de verschillende kavels. In zoverre zou geoordeeld worden dat het niét gaat om erfdienstbaarheden, zullen zij blijven bestaan als persoonlijke verbintenissen. De verwervers van kavels en hun rechtverkrijgenden zouden gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen die hieruit voortvloeien.

De verkavelaar heeft hierop laten weten niet van deze mogelijkheid gebruik te willen maken.

10.3 - Algemene voorwaarden

1. De verkavelaar, de verwervers van kavels en hun rechtverkrijgenden, uit welke hoofde ook, zullen in elke overdragende akte melding moeten maken van het bestaan van de rechten en plichten die uit onderhavige akten en haar bijlagen voortvloeien, en de verwervers moeten gesubrogeerd worden in dezelfde rechten en verplichtingen, voor zover deze inmiddels nog van toepassing zijn en niet gewijzigd werden door de bevoegde overheid.
2. Elke verwerper zal de rooilijnen, de zones voor niet-bebouwing en de inplantingen opgelegd door het algemeen verkavelingsplan en zijn bijlagen en het aan de verwervingsakte gehechte plan moeten naleven, voor zover dit niet door de overheid gewijzigd wordt.
3. Alle betwistingen die mochten ontstaan over de oppervlakte en de scheidingslijnen van de vervreemde kavels zullen onderworpen worden aan het advies van de landmeter die de plannen heeft opgemaakt.
4. De kavels die in onderhavige akte staan beschreven zijn niet onderworpen aan een bouwplicht. De verwerper dient zelf zorg te dragen voor het indienen van een bouwvergunningaanvraag, overeenkomstig de voorwaarden van dit bestek.
5. Bij het verlijden van de overdragende akten zal elke verwerper van een kavel, ter ontlasting van de verkavelaar, een forfaitair aandeel in de kosten van onderhavige akte betalen.

10.4 - Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

De ondergetekende notaris verwittigt de partijen dat een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden geen onbeperkte geldigheidsduur heeft. Artikel 102 van het Decreet Omgevingsvergunning bepaalt onder andere:

"Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één / derde van de kavels;*
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee / derde van de kavels.*

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;*
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;*

3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld."

Dit verval geldt enkel voor het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

Vervolgens verzoekt de verkoper mij, notaris, om de verkoopsvoorwaarden op te stellen die de volgende delen zullen bevatten:

1. de bijzondere verkoopsvoorwaarden;
2. de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
3. de definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
4. de volmachten;
5. de slotbepalingen;

meer bepaald als volgt:

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1 - Voorwerp van de verkoop

1.1 - Beschrijving van het goed

Deze akte betreft de volgende goederen, verder gewoon 'het goed' genoemd, ook al zijn er meerdere. De beschrijving ervan wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting worden vermeld:

Gemeente DESSEL – enige afdeling

Lot (1): een perceel bouwgrond gelegen aan de straat Taaihoek, thans gekadastreerd sectie B, deel van nummer 1785 B P0000, met een oppervlakte volgens het hogergenoemde verkavelingsplan van tien are zesenvestig centiare (10a 46ca). Dit lot kreeg als gereserveerde perceelsidentificatie het nummer 1785 C P0000.

Lot (2): een perceel grond achteraan het voormelde perceel bouwgrond, gekadastreerd sectie B, deel van nummer 1785 B P0000, met een oppervlakte volgens het hogergenoemde verkavelingsplan van één are achtenzestig centiare (1a 68ca). Dit lot kreeg als gereserveerde perceelsidentificatie het nummer 1785 D P0000.

Zodoende hebben deze nieuw gecreëerde percelen eenzelfde gezamenlijke oppervlakte als het voorgaande oudere perceel, met name een oppervlakte van twaalf are veertien centiare (12a 14ca).

Oorsprong van eigendom

(...)

2 - Organisatie van de verkoop en de mogelijkheid tot bezichtiging

2.1 - Contactgegevens van het notariskantoor

De kandidaat-kopers kunnen zich tijdens de kantooruren voor informatie wenden tot het kantoor van de notaris Stynen te 2460 Kasterlee, Pastorijstraat 13. Het kantoor is telefonisch bereikbaar op het nummer +32 14 85 47 80. Een e-mail kan worden gericht aan: info@notariskasterlee.be.

Het kantoor is, behoudens op feestdagen en bij uitzonderlijke sluitingsdagen, zonder afspraak geopend voor het publiek:

- op maandag, dinsdag en donderdag van 9u tot en met 12u en van 13u30 tot 17u30.
- op woensdag en vrijdag van 9u tot 12u.

2.2 - Documenten, attesten en certificaten

In zoverre de in deze akte vermelde documenten, attesten en/of certificaten geen vertrouwelijk karakter hebben en nodig zijn om de kandidaat-kopers beter in te lichten over het te verkopen goed, liggen zij ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van de notaris. Het gaat bijvoorbeeld om een bodemattest, een stedenbouwkundig uittreksel, enzoverder. Deze documenten, of desgevallend een kopie ervan, zullen worden overhandigd aan de uiteindelijke koper.

Als in deze akte wordt vermeld dat de koper erkent bepaalde documenten te hebben ontvangen, dan dient dit zo te worden begrepen dat de koper ofwel deze documenten heeft kunnen inkijken op de Bididit-website, of minstens de gelegenheid heeft gehad om ze te komen raadplegen op het notariskantoor.

2.3 - Bezichtiging

Aangezien deze verkoop een perceel grond tot voorwerp heeft dat rechtstreeks bereikbaar is vanaf de openbare weg worden geen bijzondere bezichtigingsdagen georganiseerd. Het staat iedere kandidaat-koper vrij om het perceel te gaan bekijken, in zoverre daarbij de omwonenden niet worden gestoord en het goed niet wordt beschadigd.

2.4 - Instelprijs en minimumbod

De instelprijs bedraagt honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00).

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

Dit betekent dat het eerst uitgebrachte bod niet lager mag zijn dan de hiervoor vermelde instelprijs en dat de kandidaat-koper telkens zijn bod moet verhogen met minstens het minimumbod of een veelvoud hiervan. Lagere biedingen worden niet aanvaard.

2.5 - Geen opschortende voorwaarde voor het bekomen van een lening

Artikel 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden (zie hierna) bepalen dat de bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen voorzien dat de toewijzing plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Er is bij deze verkoop geen opschortende voorwaarde voor het bekomen van een lening, zodat de koper zich er dus niet op kan beroepen.

2.6 - Aanvang en sluiting van de biedingen

- de kandidaat-kopers kunnen online bieden vanaf woensdag 11 december om 13.00 uur.
- zij kunnen een bod uitbrengen tot donderdag 19 december om 13.00 uur, maar deze termijn kan eventueel worden verlengd indien het mechanisme van de 'zandloper' is ingeschakeld en/of als zich een algemene storing voordoet op het biedingsplatform. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Praktische opmerking:

Het mechanisme van de 'zandloper' treedt in werking als er binnen een periode van 5 minuten voor het moment waarop de biedingstermijn is verstreken nog een bod wordt uitgebracht. Zodoende heeft een kandidaat-koper steeds minstens 5 minuten bedenktijd. Er is evenwel een 'maar': enkel de kandidaat-koper die vóór het aanvankelijke eind-uur van de biedingstermijn een bod heeft gedaan kan in de 'zandloper'-termijn nog een bod uitbrengen!

2.7 - Dag en uur van de ondertekening van de akte van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van de notaris en behoudens inhouding van het goed, worden ondertekend op het kantoor van de ondergetekende notaris te Kasterlee, Pastorijstraat 13, op maandag 23 december om 18.30 uur.

3 - Specifieke verkoopvoorwaarden

3.1 - Verkoop voor vrij en onbelast

Het goed wordt 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.

3.2 - Eigendomsoverdracht - risico's

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de notaris het goed toewijst op de wijze die wordt uiteengezet in de algemene verkoopvoorwaarden.

Op dat ogenblik gaan ook de risico's met betrekking tot het verkochte goed over op de koper. De koper moet vanaf dan zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

De roerende goederen zich nog bevindend in de voormalige varkensstal zullen door de koper zelf verwijderd moeten worden.

3.3 - Genot en gebruik

De verkoper verklaart dat het goed niet is verhuurd aan derden, en ook niet door derden kosteloos wordt gebruikt. Bijgevolg verkrijgt de koper het genot door er zelf gebruik van te kunnen maken nadat hij de prijs, de kosten, alle bijkomende lasten en eventuele interesten heeft betaald. Vóór deze betalingen zijn gedaan mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Het is hem wél toegelaten om op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De verkoper erkent dat de notaris hem erover heeft ingelicht dat de pachtwet van toepassing is als een grond tegen betaling ter beschikking wordt gesteld van een landbouwer die de grond hoofdzakelijk voor landbouw aanwendt. Betaling moet niet noodzakelijk in geld gebeuren; ook betaling in natura - bijvoorbeeld door het leveren van landbouwproducten - kan de pachtwet van toepassing maken. In dat geval dient het voorkooprecht te worden aangeboden aan de pachter op straffe van mogelijke vernietiging van de verkoop en betaling van een schadevergoeding. De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat de grond niet wordt verpacht.

3.4 - Jachtterrein

De overheidswebsite Geopunt geeft aan dat het goed zou deel uitmaken van een jachtterrein dat is opgenomen op een goedgekeurd jachtplan. De verkoper verklaart evenwel dat bij zijn weten aan niemand een jachtrecht werd toegestaan. De koper wordt gewezen op de mogelijkheid om een procedure in te zetten voor de wijziging van het jachtplan door het daartoe bestemde formulier per post of per e-mail te bezorgen aan de arrondissementscommissaris van de provincie waarin het perceel gelegen is. Meer informatie hierover is terug te vinden op de website van het Agentschap Natuur en Bos onder de URL: <https://www.natuurenbos.be/jachtplannen>.

3.5 - Abonnementen op water, gas en/of elektriciteit

De koper zal zelf instaan voor de aansluiting op de voorhanden zijnde openbare nutsvoorzieningen.

3.6 - Staat van het goed - gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing zal bevinden, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften.

Het wordt verkocht 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 erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

3.7 - 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 zouden kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

3.8 - Grenzen - oppervlakte

De hierboven opgegeven oppervlakte, in zoverre ze voortvloeit uit de opzoeking bij het kadaster, is niet noodzakelijk nauwkeurig en geldt slechts als inlichting. De verkoper kan dus niet verzekeren dat de oppervlakte die het kadaster opgeeft overeenstemt met de werkelijke oppervlakte. De koper verklaart dit te aanvaarden. Elk verschil tussen enerzijds de in deze akte opgegeven kadastrale oppervlakte en anderzijds de werkelijke oppervlakte, ook al is dit verschil groter dan vijf percent, zal in het voor- of het nadeel van de koper zijn. De partijen komen wederzijds overeen dat ze uit hoofde van een eventueel verschil geen vergoeding, noch de nietigverklaring van deze overeenkomst kunnen eisen.

De koper verklaart te aanvaarden dat de gegevens van het in deze akte vermelde meetplan enkel vallen onder de aansprakelijkheid van de landmeter (ook al werd deze door de verkoper of zijn rechtsvoorganger aangesteld) en dat hij de verkoper er niet voor kan aanspreken.

3.9 - Erfdienstbaarheden

Een erfdienstbaarheid is een last die wordt opgelegd aan een perceel opdat een naburig perceel beter kan worden benut. Een klassiek voorbeeld is een recht van overgang, waarbij een perceel over een ander perceel toegang krijgt tot de openbare weg. Er zijn echter nog vele andere soorten erfdienstbaarheden. Sommige bestaan omdat de wet ze oplegt. Andere bestaan omdat de naburige eigenaars daarover een overeenkomst hebben gesloten.

In zoverre er erfdienstbaarheden bestaan in het voor- of nadeel van het goed, van welke aard ook, blijven deze bestaan. De koper mag, in zoverre ze nog geldig zijn, zich beroepen op de erfdienstbaarheden die in zijn voordeel werden ingesteld en zich verzetten tegen degene die zijn goed benadelen.

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

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden op het goed te hebben toegestaan en voor het overige geen weet te hebben van enige erfdienstbaarheid, met uitzondering van deze die werden opgenomen in de voormelde verkavelingsakte.

Het goed wordt overgedragen vrij van het recht van gespleten erf of bestemming van de huisvader. Men doet dus alsof het, samen met andere goederen, nooit aan één en dezelfde eigenaar heeft toebehoord. (...) geen erfdienstbaarheid van de huisvader heeft gevestigd. De bestaande beplanting (hoog- en laagstammige) mag evenwel behouden blijven, ook al wordt de wettelijke afstand niet gerespecteerd. Bij nieuwe aanplanting dient deze afstand wél te worden gerespecteerd.

3.10 - Muren en afsluitingen - geschillen

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van het al dan niet gemeen zijn van muren en/of afsluitingen. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeene recht inzake de gemeenheid van de muren en afsluitingen die het goed begrenzen, onder voorbehoud van afwijkingen die de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zou voorzien.

De verkoper verklaart dat er, met betrekking tot het goed, geen hangende geschillen bestaan en dat er geen vorderingen werden ingesteld tegen derden (of omgekeerd, door derden tegen de verkoper).

Hij bevestigt dat er met de bureu geen ernstige betwistingen bestaan (ook al werd er geen rechtbank of arbiter bij betrokken) over afsluitingen of perceelgrenzen, overhangende bomen, aanplantingen waarbij de wettelijke afstand werd veronachtzaamd, en andere zaken die een goed nabuurschap in de weg zouden staan.

(..) Er wordt als voorwaarde van de verkoop uitdrukkelijk opgelegd dat de koper geen schutting mag plaatsen lopende volgens de punten F-E-H-D-C zoals aangeduid op het verkavelingsplan zolang de op heden bestaande schutting (...) behouden blijft.

3.11 - Verhuur van gevels of borden

De verkoper verklaart dat er geen overeenkomsten werden gesloten met derden die hen het recht geven om publiciteit te voeren (reclameborden, ...) op het verkochte goed. De verkoper wordt verwittigd dat dergelijke contracten soms voorkoopclausules bevatten, waarvan de miskenning zwaar wordt gesanctioneerd.

4 - Ruimtelijke ordening

4.1 - Gemeentelijke info

Met het oog op deze overdracht werden inlichtingen ingewonnen bij de betrokken gemeente. Ze beschikt over een zogenaamd 'plannen- en vergunningenregister' dat werd bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad, en bijgevolg werd eveneens een uittreksel uit dit register aangevraagd. Het uittreksel is gedateerd op 10 september 2024 en is dus nog steeds geldig (het mag maximaal één jaar oud zijn). Het uittreksel en de andere bekomen informatie werden aan de koper overhandigd.

Op grond van de verklaringen van de verkoper, van de gemeentelijke inlichtingen, het stedenbouwkundig uittreksel en van het hypothecair onderzoek, deelt de notaris mee wat hierna volgt. Hoe dan ook wordt de koper, in het kader van zijn onderzoekplicht, gewezen op het belang om zich best bijkomend te bevragen bij de dienst stedenbouw van de betrokken gemeente.

4.2 - Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort VCRO). Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ingeval van bouwen of verbouwen, onteigening, lijnrichting, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten en reglementen, zal de koper zich hiernaar moeten schikken, zonder de vorige eigenaars of de notaris hiervoor te kunnen aanspreken.

4.3 - Uitgevoerde werken - stedenbouwkundige vergunningen en overtredingen

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hijzelf geen vergunningsplichtige werken aan het goed heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren waarvoor hij geen vergunning heeft bekomen, en dat hij geen weet heeft van enige stedenbouwkundige overtreding die zou zijn begaan door zijn rechtsvoorgangers.

4.4 - Stedenbouwkundige bestemmingswijziging

Aan de hand van gewestplannen geeft de overheid een bestemming aan een gebied (bijvoorbeeld 'woongebied', 'natuurgebied', ...). De gegeven bestemming beïnvloedt de waarde van de gronden in dat gebied: zo zal grond waarop kan worden gebouwd een hogere waarde hebben dan andere gronden. De gewestplannen worden soms gewijzigd, met als gevolg dat de grondwaarde stijgt of daalt. Een waardedaling wordt gecompenseerd met een zogenaamde 'planschadevergoeding'. Een waardestijging wordt belast met een 'planbatenheffing'. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een bestemmingswijziging.

4.5 - Informatieplicht uit hoofde van artikel 5.2.1 VCRO

Uit hoofde van de verplichting die artikel 5.2.1 VCRO hem oplegt, vermeldt de instrumenterende notaris het volgende:

1. Stedenbouwkundige handelingen

Uit de ingewonnen informatie blijkt dat voor het goed geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen (in de volksmond beter bekend als 'bouwvergunningen') gekend zijn.

2. Bestemming

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister is 'woongebieden' en 'agrarische gebieden'

Er bestaat bovendien een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, genaamd 'RUP Zonevremde recreatie' van 2 juli 2015 (RUP_13006_214_00003_00001), dat de volgende bestemming toekent aan het gebied waarin het goed zich bevindt: Agrarisch gebied met mogelijkheid solitaire vakantiewoning (overdruk).

3. Rechterlijke en bestuurlijke maatregelen

Uit het hypothecair getuigschrift blijkt niet dat het goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel zoals wordt vermeld in titel VI, hoofdstuk III (rechterlijke maatregelen) en IV (bestuurlijke maatregelen) van de 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening', dan wel of een procedure voor het opleggen van een

dergelijke maatregel hangende is. Het gaat over maatregelen die worden genomen naar aanleiding van inbreuken op de stedenbouwwetgeving. Ook de verkoper verklaart dat een dergelijke maatregel hem niet bekend is.

4. Voorkooprecht

Het goed is niet gelegen in een zone die is aangeduid als een zone met een stedenbouwkundig voorkooprecht, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van het decreet of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. Verkaveling

Er is een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing, zoals voormeld.

6. Voorkeursbesluit of projectbesluit

Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeurs- of projectbesluit.

7. Watergevoelig openruimtegebied

Het goed maakt niet het voorwerp uit van een aanduiding als 'watergevoelig openruimtegebied' overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 van de 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening'.

4.6 - Verkaveling

De verkoper verklaart dat het goed deel uitmaakt van een verkaveling waarvoor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden is afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Dessel op 19 juli 2024, voormeld. De verkavelingsakte wordt verleden bij onderhavige akte.

De instrumenterende notaris heeft, met toepassing van artikel 5.2.3 Vlaamse Codex RO, de partijen kennis gegeven van deze akte. De koper erkent een kopie van deze stukken te hebben ontvangen. Hij verklaart aldus kennis te hebben van alle lasten en voorschriften opgelegd ingevolge de verkaveling.

De notaris geeft aan dat de mogelijkheid om een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (= een 'bouwvergunning') aan te vragen en te bekomen bepaald wordt door de voorschriften opgelegd bij de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en de verkavelingsakte.

De koper en zijn rechtverkrijgenden zal hoofdelijk en ondeelbaar gehouden zijn tot de eerbiediging en naleving van de bepalingen die hierin werden opgenomen, voor zover deze voorschriften niet later op geldige wijze worden gewijzigd. Deze (desgevallend gewijzigde) bepalingen zullen gelden voor alle personen die in de toekomst enig recht verkrijgen betreffende het goed.

5 - Diverse andere administratieve wetgeving

5.1 - Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat de grond bij zijn weten geen risico-grond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijsten door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat de koper vóór het sluiten van deze overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door de OVAM op 2 oktober 2023 in overeenstemming met artikel 101 §1 van genoemd decreet. Dit bodemattest bepaalt:

"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 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3. De verkoper verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.
4. De notaris wijst de koper er op dat:
 - a. dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
 - b. dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het decreet) van toepassing blijven.Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

5.2 - Asbest

Wie een 'toegankelijke constructie' bezit die een bepaalde oppervlakte overschrijdt en die werd opgericht vóór het jaar 2001 zal ten laatste op 31 december 2031 over een zogenaamd 'asbestinventarisatetest' moeten beschikken. Het gaat om:

- constructies die voor mensen toegankelijk zijn en een dak hebben: dus gebouwen, maar ook bijvoorbeeld carports, halfopen loodsen, en dergelijke.
- die een oppervlakte hebben van 20 m² of meer. Voor de berekening van deze oppervlakte gelden de volgende regels:
 - als het gaat om een kleiner gebouwdeel (bijvoorbeeld een studio van 16 m²) dat deel uitmaakt van een groter gebouw, dan is er tóch een attest nodig;
 - staan er op het eigendom verschillende kleinere constructies, dan moet u de oppervlakte van de constructies optellen. Bedraagt de som 20 m² of meer, dan heeft u een attest nodig.

Het attest geeft de bevindingen weer van een door een deskundige uit te voeren onderzoek. Het beschrijft welke gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan worden beheerd of verwijderd.

Indien een dergelijk goed wordt overgedragen vóór het jaar 2032 is ook een attest vereist. De verkoper verklaart dat er - naar zijn kennis - inderdaad dergelijke constructies worden overgedragen, namelijk een oude varkensstal. Hij beschikt dan ook over een asbestinventarisatetest met unieke code UC20231002-000519.000, afgeleverd door Kurt Sleecx op 2 oktober 2023. De koper erkent vóór het verlijden van deze akte op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud ervan en inmiddels het attest (of een kopie ervan) te hebben ontvangen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

'Niet-asbestveilig. 3 asbestmaterialen – dringend te verwijderen.'

De verkoper verklaart dat er sindsdien geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is. Er zou sprake zijn van een gewijzigde toestand als:

- er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
- er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand attest, als asbestveilig kan worden beschouwd;
- de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

De verkoper verklaart voor het overige dat er bij zijn weten geen asbest aanwezig is, behoudens datgene dat werd vermeld in het attest.

5.3 - Water

1. Verzekeringswet

De verzekeringswet omschrijft een 'risicozone voor overstromingen' als een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd en/of kan worden. Indien een perceel in een dergelijke zone is gelegen zal dit een invloed hebben op de mogelijkheid om zich te verzekeren tegen schade (de verzekering tegen waterschade kan mogelijk worden geweigerd en er is een invloed op de verschuldigde verzekeringspremie - zie artikel 129 van de Verzekeringswet).

2. Watertoets

De zogenaamde 'watertoets' is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma, inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Het kan geraadpleegd worden via www.waterinfo.be/informatieplicht. Artikel 1.3.3.3.2 van de 'Codex Integraal Waterbeleid', dat deze materie regelt, verplicht de notaris om de partijen in te lichten over het feit of het betrokken perceel zich bevindt in een gebied waar water een probleem kan vormen. Het betreft de volgende gebieden:

- a. overstromingsgevoelige gebieden: dit zijn gebieden die een verhoogde kans op wateroverlast hebben, rekening houdende met drie overstromingsbronnen, namelijk kustoverstromingen, overstromingen vanuit waterlopen en overstromingen door intense neerslag.
- b. afgebakende overstromingsgebieden: dit zijn gebieden die, met het oog op het beperken van overstromingen op plaatsen waar het water méér schade kan aanrichten, door de overheid zijn bestemd om op al dan niet gecontroleerde wijze te overstromen.
- c. afgebakende oeverzone: een als dusdanig door de overheid aangewezen gebied, waar diverse beperkingen gelden, zoals omschreven in artikel 1.3.2.1 en volgende van de 'Codex Integraal Waterbeleid'.
- d. signaalgebieden: dit zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (zoals een woonuitbreidingsgebied of industriegebied) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.

Daarnaast krijgt elk perceel (P-score) en elk gebouw (G-score) een score op een schaal van A tot D om aan te geven hoe overstromingsgevoelig een perceel of gebouw is.

3. Toepasselijkheid

Op basis van de raadpleging op 10 oktober 2024 van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten (www.waterinfo.be/informatieplicht) verklaart de notaris dat het goed **wel degelijk** is gelegen in een overstromingsgevoelig gebied, **maar niet** is gelegen in één van de andere beschreven gebieden.

Op basis van dezelfde opzoeking verklaart de notaris dat de grond P(erceel)-score C heeft, hetgeen betekent 'kleine overstromingskans'.

De verkoper verklaart niet over tegenstrijdige informatie te beschikken. Voor verdere inlichtingen verwijst de notaris naar www.waterinfo.be/informatieplicht.

5.4 - Bos

Het Bosdecreet legt verplichtingen op voor 'bossen', waarmee worden bedoeld: grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken. Onder de voorschriften van dit decreet vallen eveneens:

- de kaalvlakten, voorheen met bos bezet, die tot het bos blijven behoren;
- niet-beboste oppervlakten die nodig zijn voor het behoud van het bos, zoals de boswegen, de brandwegen, de aanpalende of binnen het bos gelegen stapelplaatsen, dienstterreinen en ambtswoningen;
- bestendig bosvrije oppervlakten of stroken en recreatieve uitrustingen binnen het bos;
- de aanplantingen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtopbrengst, onder meer die van populier en wilg, uitgezonderd de korte-omloop-houtteelt waarvan de aanplant plaatsgevonden heeft op gronden die op dat ogenblik gelegen zijn buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden zoals bepaald in artikel 1.1.2, 10°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- de grienden (= vochtige akker waarop wilgenhout wordt verbouwd).

Vallen er bijvoorbeeld niet onder (voor een meer volledige omschrijving wordt verwezen naar artikel 3 van het decreet): tuinen, plantsoenen en parken, fruitboomgaarden en fruitaanplantingen, boom- en sierstruikwekerijen en arboreta die buiten het bos zijn gelegen; aanplantingen met naaldbomen die uitsluitend bestemd zijn voor de verkoop als kerstboom (tenzij indien de kerstbomen een gemiddelde hoogte van vier meter hebben bereikt).

Aldus ingelicht verklaart de verkoper dat het Bosdecreet niet van toepassing is, omdat het goed volgens de voorgaande definities geen bos is.

5.5 - Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart (wat wordt gestaafd door de opzoeken die de ondergetekende notaris heeft verricht in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld):

1. dat het goed naar zijn weten niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (namelijk de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, van bouwkundig erfgoed, of van landschapelijk erfgoed) en ook geen kennis heeft van een voornemen van de overheid om het goed in een dergelijke inventaris op te nemen.
2. dat het goed naar zijn weten noch voorlopig, noch definitief is beschermd (als cultuurhistorisch landschap, monument, stads- of dorpsgezicht of archeologische site). Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen of te zijn geïnformeerd over een openbaar onderzoek dienaangaande.

5.6 - Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

De notaris heeft de website van het federaal “Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt” (KLIM) geraadpleegd. De bij deze database aangesloten leden kunnen zodoende laten weten of het goed eventueel is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden zijn gevestigd in het voordeel van de aangesloten leden.

5.7 - Vlaamse wooncode

De verkoper bevestigt dat:

1. aan het goed geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd, noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, noch in het raam van een sociaal beheersrecht.
2. het goed niet is opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen.
3. het goed niet is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingsgebied.
4. Bijgevolg is het voorkeurrecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

5.8 - Onteigening - rooilijnplan

Mocht het goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, opeising, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of -reglementen, van welke aard dan ook, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden dan ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart alleszins dat hem voor het goed geen enkel (ontwerp van) onteigenings- of opeisingsbesluit of rooilijnplan werd betekend, en dat hij ook geen weet heeft van enig voornemen hiertoe. De stedenbouwkundige inlichtingen van de gemeente Dessel verwijzen naar de volgende rooilijnplannen:

- Gemeentelijk rooilijnplan ‘Hoogveldestraat-Taaihoek’ (ref: ROO_13006_245_00022_00001) van 7 februari 1969;
- Gemeentelijk rooilijnplan ‘Bogaardstraat – Taaihoek (deel)’ (ref: ROO_13006_245_00007_00001) van 21 december 1979;
- Gemeentelijk rooilijnplan ‘Taaihoek (gedeelte) – Konijnenberg – Kruisberg’ (ref: ROO_13006_245_00046_00001).

6 - Voorkeurrecht - voorkeurrecht

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van de voorkeurrecht of voorkeurrechten van iedere persoon aan wie dergelijke recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zouden zijn. De uitoefening van deze rechten vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst worden bepaald, en die in deze verkoopvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Soms hebben andere personen het recht om zich in de plaats te stellen van de huidige koper en de aankoop als het ware over te nemen. Er bestaan twee soorten:

Wettelijke voorkeurechten

Een dergelijk recht kan bij wet worden toegekend: het gaat dan om een wettelijk voorkeurecht of recht van wederinkoop. Voorbeelden hiervan zijn voorkeurechten die volgen uit de Pachtwet, de Vlaamse Wooncode, het Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening, de Vlaamse Waterweg, Integraal Waterbeleid, Landinrichting, Ruilverkaveling en Natuurbehoud.

Het goed wordt, blijkens de opzoeking die de notaris daartoe heeft verricht via het voorkeurekoker, **niet** bezwaard met een wettelijk voorkeurecht of recht van wederinkoop.

Conventionele voorkeurechten

Het is ook mogelijk dat de huidige verkoper of zijn voorganger ooit bij overeenkomst een dergelijk recht heeft toegestaan: het gaat dan om een conventioneel voorkeurecht of voorkeurrecht of recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat hij het goed **niet** met een dergelijk recht heeft bezwaard en dat hij voor het overige ook geen weet heeft van enig dergelijk conventioneel recht dat door voorgangers werd toegestaan en dat thans nog geldig zou zijn.

7 - Belastingen

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

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1

Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

Artikel 2

De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

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:

- de verkoop opschorten;
- één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

- o een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders zich hiertegen kunnen verzetten.
- o de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder 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 bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- o van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- o elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- o onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- o 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.
- o 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](http://www.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 eind-uur, 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

Een bieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van «manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van «automatische biedingen»).

De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer een bieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door een bieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

Artikel 11

Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedere bieder 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 vijf hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bieder 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 laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien (10) percent** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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:

- o ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- o ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien (10) percent** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op *bidit.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 worden beschouwd 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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25

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

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma 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 zeventienhonderdvijftigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
 - Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
 - Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier.

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere 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 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 vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven koper zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abattement, noch op artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten, om zijn schulden te doen verminderen. Evenmin kan hij die in herveiling koopt zich beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Uitvoerend onroerend beslag

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29

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

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

Waarschuwing

Artikel 30

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

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

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.

VOLMACHT

(...)

SLOTBEPALINGEN

Recht op geschriften

Deze belasting bedraagt vijftig euro (€ 50,00) en wordt door de notaris betaald aan de overheid.

Bevestiging van identiteit

1. Om te voldoen aan de verplichtingen van de Organieke Wet Notariaat bevestigt de ondergetekende notaris dat de identiteit van de comparanten die hem niet voldoende bekend zijn, hem werd aangetoond aan de hand van de identiteitskaart.
2. Om te voldoen aan de verplichtingen van de Hypotheekwet bevestigt de ondergetekende notaris op zicht van de door deze wet vereiste stukken dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen-natuurlijke personen overeenkomen met de vermeldingen in deze akte.

Informatieplicht

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. De partijen bevestigen tevens dat de ondergetekende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

Plaatsvervangend

Notaris Herbert STYNEN heeft de Rechtbank verzocht om tijdelijk te mogen worden vervangen door notaris Frederik MARIJSSE, die hier optreedt. Deze laatste werd vervolgens tot zijn mandaat aangewezen, overeenkomstig artikel 64 §2 van de Ventôsewet, ingevolge beschikking van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen (Afdeling Antwerpen) op 18 juli 2024.

WAARVAN AKTE

Aldus gedaan en verleden te Kasterlee, op mijn kantoor, en na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met mij, notaris.