



VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

VERKOOPSVOORWAARDEN

Op **1 juli tweeduizend vierentwintig**, om 12.00 uur ga ik **Eduard VAN DE POEL**, notaris met standplaats te Putte (Beerzel), die mijn ambt uitoefen in de vennootschap "Van de Poel & Pinoy", geassocieerde notarissen, met zetel te 2580 Putte (Beerzel), Hoogstraat 86, over tot het opstellen van de **VERKOOPSVOORWAARDEN VAN DE ONLINE VERKOOP** op BIDDIT.BE van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek de verkoper.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor: Geassocieerde notarissen VAN DE POEL & PINOY.

Adres: Putte (Beerzel), Hoogstraat 86.

Telefoonnummer (algemeen): 015/75.62.38.

Telefoonnummer (dossierbeheerder): 015/22.83.36.

E-mailadres: info@notarisvandepoel.be.

E-mailadres dossierbeheerder: anne@notarisvandepoel.be

Website: www.notarisvandepoel.be .

2. Beschrijving van het goed

I. LOT EEN:

Gemeente PUTTE - eerste afdeling, te Putte:

Een **woning** op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Tinstraat 13** (en volgens kadaster tevens Heerkenshoeven 96).

Volgens titel ten kadaster gekend: sectie D, nummers 570/O en 570/T, met een totale oppervlakte van dertig are tweeënzestig centiare (3.062 m²).

Thans ten kadaster gekend: **sectie D, nummers 570W P0000 (100 m²) en 570T P0000 (2.962 m²)**, met een zelfde totale oppervlakte van dertig are tweeënzestig centiare (**3.062 m²**).

Kadastraal Inkomen (niet-geïndexeerd): vierhonderdveertien euro (€ 414,00).

Hierna genoemd "**goed sub 1.**".

II. LOT TWEE:

Gemeente PUTTE - eerste afdeling, te Putte:

Een **woning** op en met grond en aanhorigheden, gelegen **Tinstraat 17**, en ter plaatse genaamd "Heerkenshoeven".

Volgens titel ten kadaster gekend: sectie D, delen van nummer 570/B, met een totale oppervlakte van vijfenzestig are en tachtig centiare (6.580 m²).

Thans ten kadaster gekend: **sectie D, nummers 570R P0000 (6.564 m²) en 570Y P0000 (186 m²)**, met een oppervlakte van zevenenzestig are en vijftig centiare (**6.750 m²**).

Kadastraal Inkomen (niet-geïndexeerd): vijfhonderdzevenenzestig euro (€ 567,00).

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

Hierna genoemd “goed sub 2.”.

III. LOT DRIE:

Gemeente PUTTE - eerste afdeling, te Putte:

Percelen **landbouwgrond**, gelegen nabij de Tinstraat, ter plaatse genaamd “**Heerkenshoeve**”, “**Kerkenhoeven**” en “**Oeyvaarsnest**”, voor een totale oppervlakte van drie hectare twintig are en vijfendertig centiare (**32.035 m²**), en meer bepaald:

- a) Percelen **landbouwgrond**, gelegen te Putte, ter plaatse “**Oeyvaarsnest**”. Volgens titel ten kadaster gekend: sectie D, nummers 518/ex en delen van 517/a, met een totale oppervlakte van één hectare zevenhonderdveertig are (10.740 m²). Thans ten kadaster gekend: **sectie D, nummers 517AP0000 (5.770 m²) en 518P0000 (5.030 m²)**, met een gezamenlijke oppervlakte van één hectare acht are (**10.800 m²**). Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): negenenveertig euro (€ 49,00).
- b) Perceel **landbouwgrond**, gelegen te Putte, ter plaatse “**Kerkenhoeven**”. Volgens titel ten kadaster gekend: sectie D, nummer 562, met een oppervlakte van zeventig are veertig centiare (7.040 m²). Thans ten kadaster gekend: **sectie D, nummer 562/P0000**, met eenzelfde oppervlakte van zeventig are veertig centiare (**7.040 m²**). Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): negenentwintig euro (€ 29,00).
- c) Percelen **landbouwgrond**, gelegen te Putte, ter plaatse “**Heerkenshoeve**”. Volgens titel ten kadaster gekend: sectie D, nummers 564/a en 566, groot één hectare tweeënveertig are twintig centiare (14.220 m²). Thans ten kadaster gekend: **sectie D, nummers 564AP0000 en 566AP0000**, voor een oppervlakte van één hectare éénenveertig are vijfennegentig centiare (**14.195 m²**). Kadastraal inkomen (niet-geïndexeerd): negenenvijftig euro (€ 59,00).

Hierna genoemd “goed sub 3.”.

De goederen beschreven onder de LOTEN EEN, TWEE en DRIE hierna samen genoemd “**het goed**”.

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

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

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

3. Instelprijs

De instelprijs voor de loten bedraagt:

1. Voor LOT EEN: **honderdzeventigduizend euro (€ 170.000,00)**.
2. Voor LOT TWEE: **honderdtachtigduizend euro (€ 180.000,00)**.
3. Voor LOT DRIE: **honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00)**.

In afwijking van artikel 15 van de algemene verkoopvoorwaarden wordt er **geen premie** toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

4. 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.

5. Opschortende voorwaarde

Er wordt **geen** opschortende voorwaarde toegestaan voor het bekomen van een financiering.

6. Aanvang en sluiting van de biedingen

LOT EEN:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **12 augustus 2024 om 12.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **20 augustus 2024 om 12.00 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.

LOT TWEE:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **12 augustus 2024 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **20 augustus 2024 om 13.00 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.

LOT DRIE:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **12 augustus 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **20 augustus 2024 om 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.

7. 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 te Putte (Beerzel) Hoogstraat 86 op volgende momenten:

- **LOT EEN: 2 september 2024 om 14.00 uur**
- **LOT TWEE: 2 september 2024 om 15.00 uur**
- **LOT DRIE: 2 september 2024 om 16.00 uur**

8. Bezoeken

LOTEN EEN EN TWEE:

Deze loten zullen door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op volgende **zaterdagen**, telkens **tussen 10.00 uur en 12.00 uur**:

- **27 juli 2024;**
- **3 augustus 2024;**
- **10 augustus 2024;**
- **17 augustus 2024.**

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

LOT DRIE:

Dit lot is vrij te bezichtigen: een verkoopbord is ter plaatse aangebracht.

9. Eigendomsoverdracht

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

10. Genot – Gebruik

LOTEN EEN EN TWEE

De verkoper verklaart dat de LOT EEN en LOT TWEE **vrij van gebruik** zijn.

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

LOT DRIE

De verkoper verklaart en garandeert dat het LOT DRIE **vrij van gebruik** is **na het oogsten van de thans wassende vruchten**.

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

11. Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop, noch van een wettelijk of decretaal voorkooprecht of voorkeurrecht tot aankoop en dat er ook geen bestaat krachtens artikel 5.76 de Vlaamse Codex Wonen, **behoudens een recht van voorkoop in voordeel van NV de Vlaamse Waterweg dat van toepassing is op alle te koop gestelde percelen**.

Deze percelen vormen **per lot één ruimtelijk geheel**. Per lot worden de tot dat lot behorende perceelnummers bijgevolg samen als één ruimtelijk geheel, als één lot, te koop aangeboden.

Meer dan dertig dagen vóór de aanvang van de biedingen, wordt door ondergetekende notaris dit recht van voorkoop **per lot (als ruimtelijk geheel) aangeboden** aan de begunstigde van het voorkooprecht via het e-voorkooploket.

Bovendien zal ondergetekende notaris na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing het **hoogste bod op dit lot** meedelen aan de begunstigde van het voorkooprecht via het e-voorkooploket.

Als de begunstigde van het voorkooprecht het aanbod voor het respectievelijke lot aanvaardt, brengt zij het e-voorkooploket op de hoogte uiterlijk de **eerste werkdag** die volgt op de kennisgeving van het aanbod. Als er geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder voor het respectievelijke lot.

Behoudens hetgeen hierboven vermeld, verklaart de notaris dat uit zijn opzoekingen niet is gebleken dat het goed op heden het voorwerp uitmaakt van een voorkooprecht, een voorkeurrecht tot aankoop of een recht van wederinkoop in voordeel van een derde.

12. 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 tegen de verkoper wegens de gesteldheid van de bodem, toestand van de gebouwen en mogelijke burenhinder, noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

13. 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 ometings- 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.

14. Gemeenheden

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

De koper treedt in de rechten en verplichtingen van de verkoper die voortvloeien uit mogelijke gemene muren, grachten, hagen en afsluitingen die het goed afscheiden van de aangrenzende eigendommen.

15. Erfdienstbaarheden

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

Deze opsomming kan echter aan derden niet meer rechten verlenen dan er zouden voortspruiten uit regelmatige en niet verjaarde titels of uit de wet.

De verkoper verklaart **geen** erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van conventionele erfdienstbaarheden, **behoudens** hetgeen vermeld in de eigendomstitels te weten:

1. Wat betreft het goed onder LOT EEN: in de eigendomstitel - akte verleden voor notaris Marc Cuypers te Heist-op-den-Berg op 24 juni 1985 - staat letterlijk vermeld:
“3) Alle uit- en overwegenissen in voordeel van aanpalende eigenaars kunnende bestaan zal hij moeten eerbiedigen.”
2. Wat betreft het goed onder LOT TWEE: in de verkoopsvoorwaarden opgesteld door notaris Karel Verelst te Heist-op-den-Berg op 24 augustus 1954, bij de definitieve toewijzing afgesloten door notaris Karel Verelst te Heist-op-den-Berg op 22 oktober 1954, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:
“18° De kopers zullen hunne uitwegenis moeten nemen en gedogen, op de voet, en de wijze aangeduid op het nagemeld grondplan, indervoege dat de voorliggende kopen altijd de uitweg aan de achterliggende zullen te verlenen hebben. Voormelde dienstbaarheden van wegenis moeten derwijze verstaan worden, dat men altijd en ten allen tijde, zo te voet als met paard, kar en wagen, de ontlasting kunnen nemen op de openbare banen.

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

Indien er enige twijfel of moeilijkheid ontstond ten opzichte der scheiding der kopen, zullen de kopers zich te wenden hebben tot de Heren Marcel Verschuieren, gezworen landmeter te Brussel, Drootbeekstraat, en Emiel Persey, gezworen landmeter te Heist op den Berg, die daarvan de opmeting gedaan hebben en aan ieder koper de erve zullen geven die hen toekomt op voet van het grondplan, door hen opgemaakt, den zeventiende Maart laatstleden, hetwelk voorzien van de nodige plakzegel aan deze zal gevoegd blijven en ermede ter boeking zal aangeboden worden."

De verkoper verklaart dat het lot 2 van onderhavige verkoop voorkomt onder de massa der loten 13 en 14 op voormeld meetplan van landmeters Verschuren en Persey gehecht aan voormelde verkoopsvoorwaarden.

Een kopie van dit plan van landmeters Verschuieren en Persey wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn dit te consulteren.

3. Wat betreft het goed onder LOT DRIE, a) en b): in de verkoopsvoorwaarden opgesteld door notaris Achille Op de Beeck te Putte op 12 juli 1948, bij de definitieve toewijzing afgesloten door notaris Achille Op de Beeck te Putte op 26 juli 1948, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

"Grondplan

Indien er eenigen twijfel of moeilijkheid ontstond ten opzichte der scheiding der koopen, zullen de koopers zich te wenden hebben tot den heer Bajoit, landmeter te Mechelen, die daarvan de scheiding gedaan heeft en aan iederen koper de erven zal geven die hem toekomt op voet van het grondplan door hem opgemaakt op formaatzegel van twintig frank, den eersten juni negentien honderd acht en veertig, hetwelk aan deze zal gevoegd blijven en ermede ter boeking zal aangeboden worden. Welk plan de gemeenswet der partijen zal uitmaken.

[...]

Uitwegenissen

De bij deze te koop gestelde goederen zullen uitwegenis verleen en volgens de bestaande toestanden en volgens aanduiding op het hieraangehecht grondplan, en dit op een breedte van drie meter.

Alzoo zal koop twee uitwegenis verleen en aan koop een en de koopen een en twee, langs de grensscheiding en in de richting van den eigendom van heer Victor Van den Eynde, aan de achterliggende eigendommen die recht van uitwegenis langs daar zouden bezitten, onder meer aan Joseph Van Looy – Van den Branden.

Koop vier zal uitwegenis verleen en aan koop drie ingeval van afzonderlijken verkoop, en koop twee aan koopen drie en vier, langsheen de grensscheiding met den eigendom van Maria Rosalia Bogaerts en in de richting van den eigendom van de heer Victor Van den Eynde.

Koopen vijf en zes zullen recht van uitwegenis hebben en verleen en zoals deze toestand thans bestaat, lanfs de grensscheiding met de eigendommen van Jan Janssens-Van Rompaey en Jozef Cornelis-Van der Vliet."

De verkoper verklaart dat de goederen onder a) en b) van lot 3 van onderhavige verkoop voorkomt onder de massa der loten 1, 2, 3, 4, 5 en 6 op voormeld meetplan van landmeter Bajoit gehecht aan voormelde verkoopsvoorwaarden.

Een kopie van dit plan van landmeter Bajoit de dato 1 juni 1948 wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn dit te consulteren.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed.

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

Bovendien wordt goed verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van **boven- en ondergrondse kabels en leidingen**.

Uit een opzoeking op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) blijkt dat de goederen gelegen zijn in de directe nabijheid van **hoogspanningsinstallaties van Elia**.

Bij brief van 2 februari 2024 heeft Elia aan ondergetekende notaris het volgende meegedeeld, letterlijk luidend als volgt:

“Onderwerp: -

Plaats: Putte: Tinstraat 17 - sectie D 570R

ELIA-installaties:

Bovengrondse installaties

IN339 Lint/Putte/(Kruisbaa)/(Wijgmaal)/Wilsele Circuit(s) 150.52-150.51 Mast(en)

Geachte mevrouw, geachte heer,

Na analyse hebben wij vastgesteld dat er zich hoogspanningsinstallaties van Elia bevinden nabij de locatie vermeld in uw aanvraag.

Onder de bovenstaande referentie "ELIA-installaties" vindt u meer informatie betreffende het type en het spanningsniveau van deze installaties.

Voor **bovengrondse** hoogspanningsluchtlijnen nodigen wij u uit om de volgende bepalingen in de akte op te nemen:

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 pyloon, 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 groeihoogte 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.

Per type installatie zijn specifieke veiligheidsvoorschriften van toepassing. Deze vindt u ter informatie in bijlage.

[...]

Bijlagen: 1. Veiligheidsvoorschriften

2. Overview map.”

Bij brief van 5 februari 2024 heeft Elia aan ondergetekende notaris het volgende meegedeeld, letterlijk luidend als volgt:

“ Onderwerp: -

Plaats: Putte: Tinstraat 15 - sectie D, 570T

ELIA-installaties:

Bovengrondse installaties

IN201 Heist-Op-Den-Berg/(Langveld)/Mechelen 70 Circuit(s) 70.225 Mast(en) 38

IN339 Lint/Putte/(Kruisbaa)/(Wijgmaal)/Wilsele Circuit(s) Mast(en)

Geachte mevrouw, geachte heer,

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

Na analyse hebben wij vastgesteld dat er zich hoogspanningsinstallaties van Elia bevinden nabij de locatie vermeld in uw aanvraag.

Onder de bovenstaande referentie "ELIA-installaties" vindt u meer informatie betreffende het type en het spanningsniveau van deze installaties.

*Voor **bovengrondse** hoogspanningsluchtlijnen nodigen wij u uit om de volgende bepalingen in de akte op te nemen:*

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 pyloon, 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 groeihoogte 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 566B (1e 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).

Per type installatie zijn specifieke veiligheidsvoorschriften van toepassing. Deze vindt u ten informatieven titel in bijlage.

[...]

Bijlagen: 1. Veiligheidsvoorschriften

2. Overview plan

3. Akte + opmetingsplan."

Een kopie van deze brieven wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, of kunnen integraal geraadpleegd worden via het verkoophoudend notaris kantoor, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn dit te consulteren.

De verkoper verwijst bovendien naar een akte verleden voor notaris Karel Verelst te Heist-op-den-Berg op 7 mei 1976, waarbij destijds de Belgische Intercommunale Gas- en Electriciteitsmaatschappij ("INTERCOM") een perceel grond van 25 m² verwierf (temidden van huidig kadasterperceel 566A P0000), en waarin letterlijk te lezen staat hetgeen volgt:

"Het bedoelde perceel is bestemd om te dienen als opstelplaats voor een mast van de hoogspanningslijn gaande van Mechelen tot Heist op den Berg welke mast is op de plans onder het nummer 38 aangeduid.

De eigenaar heeft kennis van dit feit en stemt in met de voorgestelde prijs zonder andere vergoeding dan die welke hem verschuldigd zou zijn wegen materiële schade veroorzaakt bij het onderhouden van de lijn en van de mast.

INTERCOM of elke andere vennootschap waaraan zijn haar rechten overgedragen zou hebben, zal tot ieder verkocht perceel steeds toegang hebben om de hoogspanningslijn te onderhouden, maar zal de verkoper schadeloos stellen voor elke stoffelijke schade die hem berokkend zou

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

worden. Wanneer te dien einde over het aan de verkoper behorende terrein gegaan moet worden, zal zulks over de kortste weg en op de voor hem minst bezwarende wijze gebeuren. De verkopers verzaken aan elke vergoeding ten gevolge van de doortocht van de hoogspanningslijn boven het overblijvend deel van het perceel of boven andere gronden die hen toebehoren.”

De koper treedt ook dienaangaande in alle rechten en verplichtingen van de verkoper.

16. Tienjarige aansprakelijkheid - verzekering

Voor zover nog van toepassing, treedt de koper 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.

De verkopende partij verklaart dat er **geen** verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector bestaat, aangezien er **geen** definitieve omgevingsvergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

17. Administratieve bepalingen

A. Stedenbouw en ruimtelijke ordening

Artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De gemeente Putte beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister, zodat stedenbouwkundige uittreksels konden worden afgeleverd op 24 november 2023.

Ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen erop dat het besluit van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening de dato 15 mei 2009 hierna ook genoemd de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing is op deze akte.

LOT EEN:

Ondergetekende notaris meldt op basis van de aan hem verstrekte inlichtingen en overeenkomstig artikel 5.2.1. van gemelde Codex dat:

a) voor het goed **geen** stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt.

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 worden vermoed vergund te zijn. Constructies opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden vermoed vergund te zijn, tenzij een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift werd opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Volgens recente kadastrale legger dateert het jaar van de beëindiging opbouw van het hoofdgebouw uit **1940**.

b) het onroerend goed volgens het Gewestplan Mechelen de dato 5 augustus 1976 gelegen is in bestemming 1: **agrarische gebieden**.

c) het goed, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), **niet** het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke- of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

d) er op het verkochte goed **geen** voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een voorkooprecht zoals vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

- e) voor het goed **geen** verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.
- f) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- g) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De ondergetekende notaris zal een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel waarvan sprake in artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aan de definitieve koper overhandigen na betaling van koopsom en kosten.

Uit zelfde schrijven van de gemeente Putte van 24 november 2023 blijkt voorts onder meer nog:

- dat het lot gelegen is in zuiveringszone 'groene gearceerde cluster – collectief geoptimaliseerd buitengebied' (hetgeen betekent dat er recent riolering is aangelegd die is aangesloten op een waterzuivering).
- dat op het perceel 570T P0000 het gemeentelijk rooilijnplan 'Rooilijnplan Tinstraat' de dato 31 juli 1957 van toepassing is (te consulteren via volgende link: <https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/a0c106c4-4f58-4142-8983-845ba05a185c>).
- dat voor het perceel 570W P0000 (Tinstraat 13) volgende milieuvergunning gekend is: 'pre – VLAREM Vergunningen: Arab - dossiernummer 19642 - uitbating van een pluimveeslachterij met motoren van samen 3,5 pk'.

LOT TWEE:

Ondergetekende notaris meldt op basis van de verstrekte inlichtingen en overeenkomstig artikel 5.2.1 van gemelde Codex dat:

- a) voor het goed **geen** stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt.
Constructies opgericht vóór 22 april 1962 worden vermoed vergund te zijn. Constructies opgericht in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden vermoed vergund te zijn, tenzij een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift werd opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.
Volgens recente kadastrale legger dateert het jaar van de beëindiging opbouw van het hoofdgebouw uit **1957**.
- b) het onroerend goed volgens het Gewestplan Mechelen de dato 5 augustus 1976 gelegen is in: bestemming 1: **agrarische gebieden** – bestemming 2 en 3: **bestaande hoogspanningsleidingen**.
- c) het goed, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), **niet** het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke- of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
- d) er op het verkochte goed **geen** voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een voorkooprecht zoals vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- e) voor het goed **geen** verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.
- f) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- g) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De ondergetekende notaris zal een kopie van de stedenbouwkundige uittreksels de dato 24 november 2023, waarvan sprake in artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aan de definitieve koper overhandigen na betaling van koopsom en kosten.

Uit zelfde schrijven van de gemeente Putte van 24 november 2023 blijkt voorts onder meer nog dat

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

het perceel met nummer 570Y P0000 gelegen is in zuiveringszone 'groene gearceerde cluster – collectief geoptimaliseerd buitengebied' (hetgeen betekent dat er recent riolering is aangelegd die is aangesloten op een waterzuivering).

LOT DRIE:

Ondergetekende notaris meldt op basis van de verstrekte inlichtingen en overeenkomstig artikel 5.2.1. van gemelde Codex dat:

- a) voor het goed **geen** stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt.
- b) het onroerend goed volgens het Gewestplan Mechelen de dato 5 augustus 1976 gelegen is in:
 - percelen 517A P0000 - 566A P0000: bestemming 1: **agrarische gebieden** – bestemming 2 en 3: **bestaande hoogspanningsleidingen**.
 - percelen 518 P0000 - 562 P0000 - 564A P0000: bestemming 1: **agrarische gebieden**.
- c) het goed, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), **niet** het voorwerp uitmaakt van een rechterlijke- of bestuurlijke maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en dat er evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.
- d) er op het verkochte goed **geen** voorkooprecht van toepassing is zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch een voorkooprecht zoals vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.
- e) voor het goed **geen** verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.
- f) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- g) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De ondergetekende notaris zal een kopie van de stedenbouwkundige uittreksels de dato 24 november 2023, waarvan sprake in artikel 5.2.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, aan de definitieve koper overhandigen na betaling van koopsom en kosten.

De stedenbouwkundige uittreksels en stedenbouwkundige vastgoedinformatie worden voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud, de bepalingen en voorschriften erin opgenomen, te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

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

Artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De ondergetekende notaris vestigt de aandacht van partijen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

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

Voor eventuele bebouwing, verbouwing of herbouwing van het goed zal de koper zich op eigen risico moeten gedragen naar alle bestaande wetten, decreten, besluiten, verordeningen en bevelen der bevoegde overheden, met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies van grond of eigendom, voor weigering van stedenbouwkundige omgevingsvergunning of andere bezwarende voorwaarden, enig verhaal uit te oefenen tegen de verkoper of tegen ondergetekende notaris, noch hun tussenkomst of waarborg te



VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

kunnen inroepen.

Verklaringen van de verkoper

De verkoper verklaart dat het gebouw bij zijn weten op heden **niet** het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening of ruilverkaveling. Er is echter wel een gemeentelijk **rooilijnplan** 'Rooilijnplan Tinstraat' de dato 31 juli 1957 van toepassing op het perceel 570T P0000 zoals hoger gemeld te consulteren via de link:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/a0c106c4-4f58-4142-8983-845ba05a185c> .

De verkoper verklaart dat de **hoofdgebouwen** op loten een en twee werden opgericht vóór 22 april 1962, zodat deze constructies **vermoed worden vergund** te zijn (artikel 4.2.14 § 1 VCRO), gelet op het **bouwjaar**.

De verkoper verklaart evenwel dat voor de **aanbouwen, bijgebouwen en verhardingen geen zekerheid** kan gegeven worden met betrekking tot de vergunde toestand. De koper zal desgevallend hiervan zijn eigen zaak te maken ter vrijwaring van de verkoper, en zonder dat verhaal jegens de verkoper of ondergetekende notaris mogelijk is.

De verkoper verklaart dat betreffende de hierbij verkochte **grond** geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of voor stedenbouwkundige handelingen, noch een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, en dat er bijgevolg geen zekerheid kan gegeven worden betreffende de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen.

Ondergetekende notaris wijst de koper er op dat de vergunningsmogelijkheden die bestaan voor **zonevreemde woningen en constructies** terug te vinden zijn in artikel 4.4.10 en volgende VCRO, en dat verbouwings-, herbouw- en aanpassingsmogelijkheden mogelijks beperkter zijn dan voor een zone-eigen goed.

Evenwel deelt ondergetekende notaris deelt tevens mee dat, **indien lot twee stedenbouwkundig als een landbouwbedrijfswoning zou worden gekwalificeerd** welke na de overdracht van een zakelijk recht zou omgevormd worden tot een particuliere woning met *uitsluitend* een residentiële functie (wonen), vooraleer tot residentiële bewoning kan worden overgegaan, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen (zonevreemde functiewijziging) dient te worden aangevraagd op grond van artikel 2 § 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen.

De koper wordt gewezen op het belang en de mogelijkheid om (onder meer bij de bevoegde dienst ruimtelijke ordening van de gemeente) persoonlijk, voorafgaandelijk aan het door hem uitgebrachte bod, alle inlichtingen in te winnen omtrent de huidige stedenbouwkundige toestand van het goed, de functie van het goed, of het goed beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften en de haalbaarheid van het project dat de koper van plan is

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper of ondergetekende notaris daarvoor niet aanspreken.

B. Bodemtoestand

a) De verkoper verklaart dat er op de grond bij zijn weten **geen** inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in artikel 6 van het decreet betreffende de bodemsanering en bodembescherming van 27 oktober 2006.

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

b) De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door OVAM op **28 november 2023**, in overeenstemming met artikel 101 § 1 van het genoemde decreet, gezien deze attesten voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar worden gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De relevante inhoud van deze bodemattesten luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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

d) Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, zal de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring gehouden zijn.

e) Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van dit decreet in verband met de overdracht van de gronden werden toegepast en wijst de liefhebbers er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

C. Asbestinventarisattest

LOT EEN (Tinstraat 13):

De verkoper verklaart dat er zich op het goed toegankelijke constructies bevinden van een risicobouwjaar (namelijk van **vóór 2001**) zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een **asbestinventarisattest met unieke code UC: 20231211-000233.000 opgemaakt op 11 december 2023**.

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestattest, gezien dit attest voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar wordt gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig.

2 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren.”

De verkoper verklaart dat er sinds de opmaak van voormeld attest 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 zal aan de definitieve koper overhandigd worden na betaling van koopprijs en kosten.

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

LOT TWEE (Tinstraat 17):

De verkoper verklaart dat er zich op het goed toegankelijke constructies bevinden van een risicobouwjaar (namelijk van **vóór 2001**) zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalcringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een **asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20231211-000294.000 opgemaakt op 11 december 2023.**

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestatetest, gezien dit attest voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar wordt gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig.

6 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

3 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

3 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren."

De verkoper verklaart dat er sinds de opmaak van voormeld attest 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 zal aan de definitieve koper overhandigd worden na betaling van koopprijs en kosten.

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

LOT DRIE - perceel 566A P0000

De verkoper verklaart dat er zich op het perceel 566A P0000 toegankelijke constructies (een schuilhok) bevinden van een risicobouwjaar (namelijk van **vóór 2001**) zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een **asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240208-000342.001 opgemaakt op 8 februari 2024.**

De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestatetest, gezien dit attest voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar wordt gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig.

2 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

1 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren."

De verkoper verklaart dat er sinds de opmaak van voormeld attest 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 zal aan de definitieve koper overhandigd worden

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

na betaling van koopprijs en kosten.

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

D. Stookolietank

De verkoper verklaart dat thans op of in het verkochte goed **geen bovengrondse noch ondergrondse stookolietanks** aanwezig zijn.

De verkoper verklaart dat in het verleden wel stookolietanks aanwezig waren, maar dat deze werden verwijderd door hun rechtsvoorganger. De verkoper kan desbetreffend **geen attest** voorleggen dat deze verwijdering gebeurde volgens de terzake geldende wettelijke bepalingen.

De verkoper blijft dan ook gehouden voor de eventuele schadelijke gevolgen van het niet correct verwijderen van de stookolietank.

Voorts verklaart de verkoper:

- dat de woning Tinstraat 13 (LOT EEN) thans niet beschikt over verwarming.
- dat de woning Tinstraat 17 (LOT TWEE) thans beschikt over beperkte elektrische verwarming.

E. Postinterventiedossier

Op vraag van mij, notaris, of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld overeenkomstig het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, antwoordt de verkoper ontkennend, en bevestigt hij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 **geen** werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

F. Elektrische installatie

LOT EEN (Tinstraat 13):

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 **24 november 2023** werd door erkend organisme VZW ATECON, met zetel te 2650 Edegem, Prins Boudewijnlaan 43 bus 10, evenwel vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van het reglement.

Een exemplaar van dit proces-verbaal wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

De koper verklaart te weten dat hij over een termijn van **18 maanden** beschikt vanaf het ogenblik waarop de **toewijzing definitief** wordt om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de



VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

installatie te laten **herkeuren**, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper. De kosten van herstelling en herkeuring zijn ten laste van de koper.

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 van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement.

Voormeld proces-verbaal zal aan de definitieve koper overhandigd worden na betaling van koopprijs en kosten.

LOT TWEE (Tinstraat 17):

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

Bij proces-verbaal van VZW ATECON, met zetel te 2650 Edegem, Prins Boudewijnlaan 43 bus 10, werd op **24 november 2023 vastgesteld dat de installatie niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

Een exemplaar van dit proces-verbaal wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Dit proces-verbaal zal aan de definitieve koper overhandigd worden na betaling van koopprijs en kosten.

De koper moet:

- zijn identiteit en de datum van deze akte meedelen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd;
- een nieuw controlebezoek door **hetzelfde erkend organisme dat de vorige keuring heeft uitgevoerd** laten uitvoeren **binnen 12 maanden (dus vóór 24 november 2024)** om na te gaan of de inbreuken verdwenen zijn, zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de verkoper.

De koper draagt de kosten van de herkeuring en van de nodige herstellingswerken.

Ondergetekende notaris vermeldt ten slotte ook dat bepaalde sancties van toepassing kunnen zijn bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), en verwijst hiervoor verder naar dit Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).



VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

G. Energieprestatiecertificaat (EPC)

LOT EEN (Tinstraat 13):

Er werd voor het goed een energieprestatiecertificaat (EPC) opgesteld door energiedeskundige Nicolas Stevens, handelend voor Vastgoedexperts, met zetel te 2430 Laakdal, Lanvoort 17 op 26 november 2023, met als certificaatnummer **20231126-0003050040-RES-1**, met een berekend energieverbruik van **993 kWh/m²jaar - energielabel F**.

De ondergetekende notaris wijst de koper erop dat het EPC een louter informatief document is. De koper zal in geen geval nog aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het EPC.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak ervan.

Dit energieprestatiecertificaat wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Het energieprestatiecertificaat zal aan de definitieve koper overhandigd worden na betaling van koopprijs en kosten.

LOT TWEE (Tinstraat 17):

Er werd voor het goed een energieprestatiecertificaat (EPC) opgesteld door energiedeskundige Nicolas Stevens, handelend voor Vastgoedexperts, met zetel te 2430 Laakdal, Lanvoort 17 op 27 november 2023, met als certificaatnummer **20231127-0003050032-RES-1**, met een berekend energieverbruik van **901 kWh/m²jaar - energielabel F**.

De ondergetekende notaris wijst de koper erop dat het EPC een louter informatief document is. De koper zal in geen geval nog aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het EPC.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van tien jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak ervan.

Dit energieprestatiecertificaat wordt voorafgaandelijk aan de koop ter inzage op BIDDIT.BE beschikbaar gesteld, zodat eventuele liefhebbers in de mogelijkheid zijn om de inhoud te consulteren en om daarbij de nodige toelichting te bekomen.

Het energieprestatiecertificaat zal aan de definitieve koper overhandigd worden na betaling van koopprijs en kosten.

H. Renovatieplicht

LOT EEN (Tinstraat 13) en LOT TWEE (Tinstraat 17)

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

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

Binnen vijf jaar vanaf de definitieve toewijzing moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

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

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

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

I. Waterparagraaf

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 17 juli 2023, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed **niet** gelegen is **in een risicozone voor overstromingen**.

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

- **niet** is in een overstromingsgevoelig gebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- **niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied.

Het goed heeft **P(erceel)-score A**, hetgeen betekent: **geen overstroming gemodelleerd** en **G(ebouw) score A**, hetgeen betekent: **geen overstroming gemodelleerd** voor de perceelnummers deel uitmakend van lot een en lot twee, alsook voor het perceelnummer 566A P0000 deel uitmakend van lot drie).

J. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart dat hij **geen** kennis heeft gekregen dat het goed werden opgenomen in een inventaris of dat er betreffende het goed beschermingsmaatregelen werden ontworpen of getroffen overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet.

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

K. Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het Bosdecreet **niet** van toepassing is op het verkochte goed.

L. Natuur

De verkoper verklaart dat het verkochte onroerend goed **niet** is gelegen binnen:

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

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

- ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

M. Ongeschiktheid – Onbewoonbaarheid – Leegstand – Verwaarlozing

Het goed is **niet** opgenomen op de lijst van leegstaande gebouwen en/of woningen, de lijst ongeschikte en/of onbewoonbare woningen of de lijst van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, **noch** in het register van onbebouwde percelen zoals opgelegd door artikel 2.2.5. lid 1 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

N. Register herstellvorderingen – kwaliteitsbewaking

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.

18. Hypothecaire toestand – 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.

Na ingelicht te zijn geweest door de ondergetekende notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

- er zich in of op het eigendom **geen** roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze verkoop en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er **evenmin** goederen werden geïncorporeerd in het hierbij verkochte eigendom die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

19. Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

De verkoper verbindt zich er toe het goed tegen brand en aanverwante risico's verzekerd te houden tot aan de definitieve sleuteloverdracht na betaling door de koper van koopsom en kosten.

20. Abonnementen water, gas, elektriciteit

Voor zover van toepassing, zal de koper vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht) de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten.

21. 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 ingentreding.

Eventuele belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

1. Toepassingsgebied

Artikel 1.

Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle online verkopen op [biddit.be](https://www.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 verkoopsvorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvorwaarden.

2. Toetreding

Artikel 2.

De online verkoop op [biddit.be](https://www.biddit.be) moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

3. 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 weerhoudenieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overledenieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overledenieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvorwaarden 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 verkoopsvorwaarden is opgenomen,

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

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.

4. 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.

5. Het verloop van een online verkoop op biddit.be

Artikel 8.

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

Artikel 9.

De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht kalenderdagen. De bijzondere verkoopsvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper. Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld.

Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden.

Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten.

De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

6. Biedsystemen

Artikel 10.

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 biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem 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

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

7. Gevolgen van een bod

Artikel 11.

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

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

Artikel 12.

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

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

8. 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.

9. Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

10. 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.

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

11. Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16.

De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

12. 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.

13. 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 verkoopvoorwaarden 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.

14. 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 inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

15. 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

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

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.

16. 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.

17. 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.

18. Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

Artikel 23.

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

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

19. 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.

20. 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);

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

- 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 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 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 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 tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 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);

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

- 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.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals 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 en een half percent (12,50 %).

Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- Zestien komma vijfenviertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);

- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);

- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);

- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);

- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);

- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

- Dertien komma vijftig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), 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.

21. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Artikel 25bis – lastens de koper

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

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

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

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

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

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.

22. Schuldvergelijking

Artikel 26.

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

23. 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.

24. 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 rechtelijke 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.

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

Nieuwe verkoop – Herveriling 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 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:

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

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.

25. Machten van de lasthebber

Artikel 29.

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

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

26. 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;

VAN DE POEL & PINOY TE PUTTE (BEERZEL)

- 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.

SLOTBEPALINGEN

Bevestiging identiteit

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

Recht op geschriften

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door ondergetekende notaris.

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