

EENVORMIGE VERKOOPSVOORWAARDEN ERFPACHTRECHT VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

N°:

Het jaar TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

De vierentwintigste april.

Ik, Meester PAUL ROMMENS, Notaris met standplaats Hoogstraten, ben overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op bid-dit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

EIGENAAR:

(...)

Hierna genoemd: “de eigenaar(s)”.

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden.

B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verko-pen.

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

D. De volmacht(en), indien opgenomen.

Als volgt:

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN - ERFPACHT

Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor van notaris Paul Rommens

2321 Meer (Hoogstraten), Meerseweg 16.

Telefoon: 03/315.71.67

E-mail: info@notaris-rommens.be

Bovendien wordt er voor deze verkoping als bijzondere verkoopsvoorwaarden bedongen, als afwijking, aanvulling en/of wijziging van de vermelde algemene verkoopsvoorwaarden:

Beschrijving van het goed:

STAD HOOGSTRATEN- derde afdeling - voorheen Meer

Een woonhuis (voorheen bibliotheek met voormalige onderwijzerswoning) op en met grond en aanhorigheden, gelegen Meerdorp 2-4, kadastraal bekend, derde afdeling, sectie C, nummers 280C2 P0000, 280K2 P0000 en 280H2 P0000, met een oppervlakte van twaalf are zesennegentig centiare (12a 96ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: € 837.

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 verkoopsvoorwaarden 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.

Eigendomsoorsprong:

(...)

Toelichting:

De biedingen gebeuren **mits betaling van een jaarlijkse canon ten belope van tweeduizend honderdtachtig euro (€ 2.180,00)** te vereffenen per maand voor de

vijftiende van iedere maand, zoals hierna uiteengezet in artikel 3 van de bijzondere erfpachtvoorwaarden.

Deze canon is bepaald op honderdeenentachtig euro zevenenzestig cent (€ 181,67) per maand welke jaarlijks aangepast wordt aan de gezondheidsindex;

De canon wordt verhoogd met een eenmalig bedrag hetwelk het voorwerp uitmaakt van biedingen, naar aanleiding van de geplande toewijzing van erfpacht.

Instelprijs:

De instelprijs voor het instaprecht bedraagt: HONDERDVEERTIGDUIZEND EURO (€ 140.000,00).

Minimumbod:

Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00). Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen:

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is zondag 19 mei 2024 om 12.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is maandag 27 mei 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.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing:

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op woensdag 29 mei 2024 om 16:30 uur.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de erfpachter wordt uitdrukkelijk uitgesloten voor deze verkoop.

Bezoeken:

Het goed zal door de kandidaat-erfpachters kunnen bezocht worden op zaterdag 11 mei 2024 van 10.00 uur tot 12.00 uur en op zaterdag 25 mei 2024 van 13.00 uur tot 15.00 uur.

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

BIJZONDERE ERFPACHTVOORWAARDEN

Artikel 1 - Bestemming van de erfpacht

1. Het is de erfpachter verboden om in het Goed activiteiten die vallen onder toepassing van de wet op de handelshuur uit te baten en/of laten uitbaten, tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar en mits het bekomen van de vereiste vergunningen. Een beroepsuitoefening in het Goed is slechts mogelijk mits voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de eigenaar, en op voorwaarde dat de sfeer van het Goed behouden.

2. De erfpachter kan de bestemming van het Goed enkel wijzigen mits voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de eigenaar. Een voorheen verleende goedkeuring verschaft geen garantie op een goedkeuring in de toekomst.

3. De erfpachter mag de woning (desgevallend de afzonderlijke eenheden binnen de woning) die deel uitmaken van het Goed onderverhuren.

4. De erfpachter mag de woning (of desgevallend de afzonderlijke eenheden binnen de woning) die deel uitmaken van het Goed overdragen aan derden door gehele of gedeeltelijke overdracht van het recht van erfpacht, met dien verstande dat:

- de overdracht van een woning (of desgevallend een eenheid binnen een woning) een overdracht impliceert van het recht van erfpacht met betrekking tot de betreffende woning (of eenheid);

- de overdracht tot gevolg heeft dat de erfpachter al zijn rechten met betrekking tot de betreffende woning (of desgevallend eenheid) overdraagt aan de derde-overnemer, die hierdoor rechtstreeks erfpachter wordt ten aanzien van de eigenaar aan dezelfde voorwaarden zoals voorzien in onderhavige akte;

- de eigenaar in geen geval gehouden kan zijn tot enige kosten (van welke aard ook) naar aanleiding van een overdracht van een woning (of desgevallend eenheid).

5. Behoudens de mogelijkheid tot onderverhuur en/of overdracht, zoals voorzien in artikel 1.3 kan de erfpachter het recht van erfpacht en/of het Goed niet (geheel noch gedeeltelijk) overdragen aan derden of met hypotheek of enige andere zakelijke of persoonlijke rechten bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Artikel 2 - Duur van de erfpacht

1. Deze erfpachtovereenkomst zal worden aangegaan voor een periode van negennegentig (99) jaar, en zal een aanvang nemen op de eerste dag van de maand volgend op de datum van de volledige betaling van het instaprecht en de verschuldigde kosten door de erfpachter.

Partijen kunnen in gemeen overleg de overeenkomst steeds beëindigen.

2. De erfpacht eindigt niet door het overlijden van de erfpachter, behalve ingeval van een erfloze of onbeheerde nalatenschap van de erfpachter. Bij overlijden van de erfpachter kunnen de rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden de erfpacht onder dezelfde voorwaarden verderzetten tot de voorziene einddatum tenzij zij, binnen de twaalf maanden na datum overlijden van de erfpachter, de eigenaar in kennis stellen dat zij deze erfpacht willen beëindigen.

3. Indien er meerdere erfpachters zijn zal de overeenkomst verder lopen zolang één van hen voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Artikel 3 - De canon

1. Het recht van erfpacht wordt toegestaan tegen betaling van een canon (jaarlijkse erfpachtvergoeding) ten belope van tweeduizend honderdtachtig euro (€ 2.180,00) per jaar. De erfpachter verbindt zich ertoe de canon in twaalf (12) maandelijkse schijven (zijnde telkens honderdeenentachtig euro zevenenzestig cent (€ 181,67) per maand) te betalen aan de eigenaar elke vijftiende van de maand door overschrijving op het rekeningnummer van de eigenaar. De erfpachter zal hiertoe een factuur met alle nodige gegevens ontvangen van de eigenaar. De vergoeding is voor de eerste maal verschuldigd op de vijftiende dag van de maand volgend op de datum van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing.

2. Elk bedrag wat niet betaald is op de vervaldag zal de wettelijke intrest opbrengen vanaf de vervaldag tot op de dag van betaling en dit zonder ingebrekestelling noch gerechtelijke aanmaning.

3. Het bedrag van de canon wordt jaarlijks gekoppeld aan de gezondheidsindex. Die index zal worden aangepast overeenkomstig volgende formule:

$$\frac{\text{basis canon} \times \text{nieuwe gezondheidsindex}}{\text{basis gezondheidsindex}}$$

De elementen van deze formule worden als volgt omschreven:

- "Nieuwe gezondheidsindex": de gezondheidsindex van toepassing in de maand voorafgaand aan de aanpassing.

- "Basis gezondheidsindex": de gezondheidsindex van toepassing in de maand

voorafgaand aan de aanvang van het recht van erfpacht.

- "Basis canon": het bedrag van de jaarlijkse canon zoals bepaald in deze verkoopvoorwaarden.

Elke aanpassing van de canon geschiedt van rechtswege, zonder dat de eigenaar de erfpachter daarvan in kennis moet stellen.

4. Partijen komen overeen dat de erfpacht van rechtswege zal verbroken zijn ten nadele van de erfpachter indien deze een achterstand heeft van twee maandelijkse canons en nadat hij aangetekend of bij gerechtsdeurwaardersexploot zal zijn aangemaand door de eigenaar om tot betaling over te gaan binnen de veertien dagen na aanmaning.

Artikel 4 - Restauratie- en onderhoudsverplichting

1. De erfpachter verbindt er zich toe om, op zijn eigen kosten en op zijn eigen verantwoordelijkheid, alle nodige renovatie-, onderhouds-, sanerings- en verbeteringswerken aan het Goed uit te voeren conform de geldende bepalingen van de Vlaamse Wooncode en volgens de opmerkingen en instructies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en Monumentenwacht vzw (of enige andere soortgelijke instantie aangesteld door de eigenaar). De erfpachter kan voor de uitvoering van voormelde werken geen enkele vergoeding (noch vermindering van de canon) vragen van de eigenaar. De erfpachter verbindt er zich toe om voormelde werken uit te voeren binnen volgende termijnen:

- alle premiegerechtigde werken dienen volledig afgerond te zijn uiterlijk binnen de twee (2) jaar na de machtiging daartoe van het Agentschap Onroerend Erfgoed, met dien verstande dat de erfpachter een eerste aanvraag tot het bekomen van die machtiging voor deel-werken uiterlijk binnen het jaar na de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing moet indienen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed en onder de voorwaarde dat voormelde werken in hun totaliteit binnen de vijf (5) jaren uitgevoerd dienen te zijn. Deze termijnen gelden ook voor niet-premiegerechtigde werken die onlosmakelijk verbonden zijn aan de uitvoering van premiegerechtigde werken;

- alle niet-premiegerechtigde werken, met uitzondering van werken die onlosmakelijk verbonden zijn aan de uitvoering van premiegerechtigde werken, dienen volledig afgerond te zijn uiterlijk binnen de (2) jaar na de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing. De erfpachter mag zelf (op eigen kosten) een architect aanstellen voor het opmaken van het renovatie en onderhoudsdossier. Het restauratie-/onderhoudsdossier moet vóór de aanvang van de onderhouds- en renovatiewerken voor goedkeuring worden voorgelegd aan de eigenaar en het Agentschap Onroerend Erfgoed. Na uitvoering van de werken zal tevens een geactualiseerd postinterventiedossier dienen te worden overhandigd aan de eigenaar.

2. Bovenop de verplichte renovatie-, onderhouds-, sanerings- en verbeteringswerken zoals bedoeld in artikel 4.1, verbindt de erfpachter er zich toe om, gedurende de gehele duur van het recht van erfpacht, alle grote/zware en kleine herstellingen en onderhoudswerken, ook deze die door slijtage en overmacht noodzakelijk zijn geworden, op zijn kosten en zijn verantwoordelijkheid uit te voeren zodat het goed op bestendige wijze kan worden gebruikt voor het doel waarvoor bestemd is en als dusdanig ter beschikking kan worden gesteld op het einde van de erfpacht.

3. Gedurende de volledige duur van het recht van erfpacht, kunnen afgevaardigden van de eigenaar en van het Agentschap Onroerend Erfgoed en Monumentenwacht vzw (of enige andere soortgelijke instantie aangesteld door de eigenaar), mits

voorafgaande verwittiging, het Goed betreden om de uitgevoerde werken te controleren en/of de toestand van het Goed (zowel het gebouw als het interieur) te inspecteren in het kader van de toepasselijke regelgeving en voorschriften inzake monumenten, erfgoed en beschermde landschappen. Indien ongeoorloofde werken werden uitgevoerd in of aan het Goed, heeft de eigenaar het recht om het onmiddellijk en volledig herstel te eisen op kosten van de erfpachter, onverminderd het recht van de eigenaar om de erfpachtovereenkomst te verbreken ten nadele van de erfpachter zonder daarbij enige opzeg of vergoeding verschuldigd te zijn aan de Erfpachter.

4. De erfpachter is verplicht het Goed in goede staat van onderhoud en herstellingen terug te geven aan de eigenaar bij de beëindiging van het recht van erfpacht. De erfpachter mag bij de beëindiging van het recht van erfpacht de door hem uitgevoerde renovatie-, onderhouds-, sanerings-, verbouwings- en/of bouwwerken niet wegnemen, tenzij anders overeengekomen met of daartoe aangemaand door de eigenaar, namelijk indien het werken betreft die de erfpachter niet mocht verrichten en die op kosten van de erfpachter dienen verwijderd te worden.

Bij beëindiging van het recht van erfpacht is de eigenaar geen enkele vergoeding verschuldigd aan de erfpachter, zelfs niet voor de eventuele meerwaarde die voortvloeit uit de door de erfpachter uitgevoerde werken.

5. In geen geval kan de eigenaar verantwoordelijk/aansprakelijk gesteld worden voor hinder, gebreken, schade, afwijkingen of toevallige onderbrekingen (wat ook de oorzaak moge zijn) die zich zouden kunnen voordoen aan het in erfpacht gegeven Goed of aan de technische installaties ten dienste van het Goed.

Artikel 5 - Aanpassingswerken

Behoudens de verplichte renovatie-, onderhouds-, sanerings- en verbeteringswerken zoals bedoeld in artikel 4.1, staat het de erfpachter vrij om, mits naleving van alle dwingende wettelijke en reglementaire bepalingen terzake en na het bekomen van de vereiste (stedenbouwkundige) vergunningen en adviezen van het Agentschap Onroerend Erfgoed, verbeteringen aan te brengen, nuttig of wenselijk om de bestemming van het Goed te optimaliseren, volgens de gangbare en wettelijke voorschriften met respect voor de erfgoedwaarde.

Alle ontwerpen van bouw-, verbouwings-, of afbraakwerken moeten voorafgaand ter goedkeuring worden voorgelegd aan de eigenaar en aan het Agentschap Onroerend Erfgoed (of enige andere soortgelijke instantie aangesteld door de Eigenaar). Nadien is de erfpachter verplicht aan de eigenaar een kopie van de desbetreffende (stedenbouwkundige) vergunningen over te maken vooraleer de werkzaamheden kunnen worden aangevat. Het is de erfpachter verboden om de op het ogenblik van de aanvang van het recht van erfpacht bestaande opstallen geheel of gedeeltelijk af te breken, andere dan deze die nodig zijn voor de uitvoering van herstellingswerkzaamheden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

Artikel 6 - Belastingen, kosten en taksen

1. Alle belastingen en taksen van welke aard ook, die het Goed bezwaren en die het in de toekomst zouden kunnen bezwaren, zowel op de grond als op opgerichte constructies en gebouwen, met betrekking tot de bezetting van de goederen of de activiteit uitgeoefend door de erfpachter, evenals de verschuldigde onroerende voorheffing en opcentiemen, zijn gedurende de gehele duur van het recht van erfpacht uitsluitend ten laste van de erfpachter.

2. Alle kosten van aansluitingen, abonnementen van nutsvoorzieningen, en alle huurlasten aan distributiemaatschappijen vallen ten laste van de erfpachter.

3. Eventuele kosten naar aanleiding van werken (van welke aard dan ook) aan gemeenschappelijke muren komen ten laste van de erfpachter.

4. Alle kosten, rechten en honoraria, voortvloeiend uit deze akte zijn eveneens ten laste van de erfpachter. Pro fisco worden de lasten geschat op vijf procent van de canon.

Artikel 7 – Verzekeringen

1. De erfpachter is verplicht het Goed (met inbegrip van alle door de erfpachter uit te voeren werken en op te richten constructies) te allen tijde voor de volle waarde tegen brand en andere risico's te verzekeren, bij een erkende verzekeringsmaatschappij, gedurende de gehele duur van het recht van erfpacht.

2. Op eerste aanvraag van de eigenaar zal de erfpachter het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van premies bewijzen. Wanneer binnen de maand na dit verzoek geen bewijs kan voorgelegd worden van het bestaan en het niet geschorst zijn van die verzekeringen en van de regelmatige betaling van de verschuldigde premies, heeft de eigenaar het recht om het Goed te laten verzekeren op kosten van de erfpachter, onverminderd het recht van de eigenaar om de erfpachtovereenkomst van rechtswege te ontbinden in het nadeel van de erfpachter en zonder opzegperiode of -vergoeding.

3. De erfpachter is er steeds toe gehouden ingeval van brand of enige andere ramp over te gaan tot herstel van of wederopbouw van het getroffen Goed in zijn oorspronkelijke toestand. De erfpachter verplicht er zich toe in het verzekeringscontract te laten opnemen dat de gelden slechts worden vrijgegeven als voorschotregeling en naarmate de wederopbouw of de herstellingen vorderen.

4. De erfpachter moet, evenals de bewoners of gebruikers, zelf instaan voor de verzekering van de inboedel alsook hun aansprakelijkheid tegenover derden.

5. De erfpachter staat op eigen kosten in voor het nemen van alle bij wetten, decreten of besluiten van de hogere overheden verplichte verzekeringen met betrekking tot het Goed (met inbegrip van alle door de erfpachter uitgevoerde werken en opgerichte constructies).

Artikel 8 - Einde van de erfpacht

1. Behoudens vernieuwing eindigt de erfpachtovereenkomst van rechtswege en zonder verplichting tot het geven van een opzeg, bij het verstrijken van de termijn vermeld in artikel twee, of nog ingeval de nalatenschap van de erfpachter een onbeheerde nalatenschap of een erfloze nalatenschap betreft.

2. Ingeval van niet (of niet-conforme) naleving door de erfpachter van de verplichtingen en voorwaarden, en de erfpachter geen einde maakt aan de tekortkoming binnen de zes (6) maanden na daartoe in gebreke te zijn gesteld door de eigenaar, heeft de eigenaar het recht om de erfpachtovereenkomst onmiddellijk en zonder enige opzegtermijn of -vergoeding te beëindigen, onverminderd het recht van de eigenaar op een schadevergoeding voor de geleden schade.

3. De erfpachter heeft het recht om de erfpachtovereenkomst te beschouwen als zijnde van rechtswege ontbonden, zonder enige schadevergoeding, ingeval dat het in erfpacht gegeven Goed geheel of gedeeltelijk wordt onteigend. In dit laatste geval behoudt de erfpachter zijn verhaal tegen de onteigenende overheid.

4. Ingeval van overlijden van de erfpachter, zal de erfpachtovereenkomst voortgezet worden door de rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden van de erfpachter, tenzij die rechtsopvolgers en rechtverkrijgenden de eigenaar binnen de zes (6) maanden na datum van overlijden van de erfpachter in kennis stellen dat zij de erfpachtovereenkomst wensen te beëindigen.

Ingeval van ontbinding of faillissement van de erfpachter, of ingeval van een aanvraag van de erfpachter tot uitstel van betaling onder de Wet op de continuïteit der ondernemingen en de verderzetting van de erfpachtovereenkomst niet binnen de vijf (5) werkdagen aangetekend bevestigd wordt aan de eigenaar, heeft de eigenaar het recht om de erfpachtovereenkomst en het daarin verleende recht van erfpacht per aangetekend schrijven te beëindigen, zonder daarbij enige opzegtermijn of -vergoeding verschuldigd te zijn. Indien er meerdere erfpachters zijn zal de erfpachtovereenkomst verder lopen zolang één van hen voldoet aan de gestelde voorwaarden.

5. Bij het beëindigen van de erfpacht wordt de eigenaar van rechtswege eigenaar van alle uitgevoerde werken en opgerichte constructies in en aan het Goed, zonder daarvoor enige vergoeding verschuldigd te zijn aan de erfpachter.

Indien de eigenaar echter binnen het verstrijken van de in artikel twee vermelde termijn éézijdig een einde stelt aan het recht van erfpacht, zonder dat de erfpachter in gebreke is gebleven omdat het om reden van algemeen belang of van lokaal belang een andere bestemming wenst te geven aan de in erfpacht gegeven goederen, zal de eigenaar de erfpachter voor de door hem opgerichte gebouwen vergoeden zoals gebruikelijk is inzake onteigeningen om redenen van openbaar nut, gesteund op een schatting door een erkend schatter en na afhouding van de door de erfpachter eventueel aan de eigenaar nog verschuldigde bedragen, of na aftrek van de door de erfpachter afgekochte canon voor de periode na het einde van de erfpacht.

Artikel 9 - Nietigheid en Splitsbaarheid

1. Mochten één of meer bepalingen van deze overeenkomst rechtens nietig zijn of worden, dan zullen deze bepalingen worden beschouwd als zijnde niet geschreven, zonder op enigerlei wijze de geldigheid van de overige bepalingen aan te tasten.

2. Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van deze overeenkomst zullen partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde de ongeldige of onafdwingbare bepaling te vervangen door een geldige en afdwingbare bepaling die de oorspronkelijke bepaling zoveel als mogelijk benadert.

Artikel 10 - Keuze van woonplaats

Voor de uitvoering van de erfpachtovereenkomst zullen partijen woonplaats kiezen op hun vermeld adres en indien ze niet in België verblijven op het kantoor van de notaris.

Artikel 11 - Toepasselijk recht en Bevoegde rechtbank

Deze erfpachtovereenkomst wordt beheerst door het Belgische recht zodat elk geschil zal worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank van de plaats waar het Goed gelegen is.

BIJZONDERE BEPALINGEN

Overhandiging van de sleutels:

De sleutels van het eigendom zullen slechts aan de erfpachter overhandigd worden na betaling van het verschuldigde "instaprecht" en de aktekosten, en na het overzetten van de huur van de meters op naam van de erfpachter.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

voorwaarden verduidelijkt zijn.

Staat van het goed – Gebreken:

Het goed wordt in erfpacht gegeven in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de erfpachtovereenkomst 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 beroepseigenaar, noch voor een eigenaar te kwader trouw.

Grenzen – Oppervlakte:

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

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de erfpachter, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden:

Het goed wordt in erfpacht gegeven zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Erfdienstbaarheden:

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

De eigenaars zijn ertoe gehouden de hen bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De erfpachters hebben geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die zij zullen moeten dulden, zelfs als zij ze niet kenden.

De eigenaars verklaren verder geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het in erfpacht gegeven goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

De eigenaars verklaren bij deze dat in de toekomst mogelijks een trage voetweg in de vorm van een gemeenteweg en/of erfdienstbaarheid van doorgang zal gevestigd worden op een gedeelte van de kadastrale percelen met nummers 280K2P0000 en 280H2P0000 met een maximale breedte van vier (4) meter, zoals aangeduid in het roos op het indicatief plan hieraan gehecht. **De erfpachter wordt aldus voorafgaandelijk in kennis gesteld van het feit dat hij in hogervermeld geval met betrekking tot voormeld gedeelte kan worden verzocht om kosteloos afstand te doen van zijn erfpachtrecht dan wel dient mee te werken aan de akte tot vestiging van een erfdienstbaarheid. Door het verschijnen van de erfpachter in het proces-verbaal van toewijzing zal de erfpachter geacht worden hiermee uitdrukkelijk akkoord te gaan en tevens afstand te doen van de mogelijkheid een beroepsprocedure op te starten tegen de vestiging van een dergelijke weg en/of doorgangsrecht.**

2. Bij schrijven van 19 december 2023 heeft Fluxys Belgium NV te Brussel aan Ons Notaris laten weten als volgt:

“In antwoord op uw aanvraag delen wij u mee dat het betrokken perceel gelegen is boven een site van ondergrondse aardgasopslag.

Deze ondergrondse stockagezone bevindt zich op een aanzienlijke diepte onder het betrokken terrein.

Onze installaties vallen onder de bepalingen van de wet van 18 juli 1975 en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Onze ondergrondse opslagsite valt onder de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 28 september 2006, die Fluxys een vergunning toekent voor de exploitatie van deze ondergrondse site waar aardgas wordt opgeslagen.

Dit koninklijk besluit bepaalt dat binnen de veiligheids- en opslagzone geen andere werken dieper dan 100 meter onder de zeespiegel mogen uitgevoerd worden dan deze noodzakelijk voor de exploitatie en het onderhoud van de site.

De wettelijke erfdiensbaaerheden, die u vindt als bijlage, zijn dus van toepassing voor dit terrein.

De aanwezigheid van deze installaties en de wettelijke erfdiensbaaerheid van openbaar nut die eraan verbonden is dienen in de akte vermeld te worden.

De erfdiensbaaerheid op te nemen in de akte luidt als volgt:

Artikel 1

Een wettelijke erfdiensbaaerheid van openbaar nut ten gunste van de gasinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, te 1040 Brussel bezwaart het/de bij deze akte in erfpacht gegeven perceel/percelen.

Artikel 2

A. Activiteiten die niet zijn toegelaten

Verticale boringen dieper dan 100 meter onder de zeespiegel zijn in de regel niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van Fluxys Belgium.

B. Wettelijke meldingsplicht

Elk werk/ontwerp dient minstens vijftien (15) werkdagen voor de start van de werken aan Fluxys Belgium voorgelegd te worden om de te respecteren veiligheidsvoorschriften voor en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen.

Deze procedure is verplicht voor de eigenaar/ (erf)pachter/ huurder/ bouwheer / studiebureau / architect / aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via de KLIP-website – <https://klip.vlaanderen.be>

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken laat uitvoeren door een derde, is hij verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 3.

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

In geval van overdracht of afstand van zakelijke rechten op de bezwaarde grond zal de eigenaar de bovenvermelde bepalingen in de authentieke akte moeten vermelden. De eigenaar dient, door tussenkomst van de instrumenterende notaris, een kopie van elke akte houdende afstand van het terrein te bezorgen aan Fluxys Belgium, Kunstlaan 31 te 1040 Brussel.”

Erfpachters worden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen dienaangaande.

Schade aan de grond of ondergrond:

Zonder waarborg van hun bestaan treden de erfpachters gedurende deze erfpachtovereenkomst in de rechten die de eigenaars zouden kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

Indien de erfpachters afstand doen van die eventuele schadevergoeding of indien de eigenaars voordien een vergoeding ontvangen hadden, moeten de erfpachters het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaars

om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de ver-
goede schade.

Vorderingen tot vrijwaring:

De erfpachters treden eveneens in alle rechten die de eigenaars zouden kunnen
doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die zij voor de werken of
constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792
van het Oud Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

A. Overeenkomstig artikel 5.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening, vermeldt
en informeert ondergetekende Notaris:

1. dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunningen zijn uit-
gereikt.

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling
van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

Volgens recente kadastrale legger is het jaar van beëindiging van de opbouw
van het gebouw gelegen te Meerdorp 4 vastgesteld in 1942 en van het gebouw ge-
legen te Meerdorp 2 vastgesteld tussen 1850 tot 1874.

Het vergunningenregister vermeldt hieromtrent letterlijk:

Vergund Geachte Gebouwen

Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 1930393

Functie gebouw: Wonen

Kwetsbaar gebied indicator: Neen

Status: Positief

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Beschrijving: HUIS (tussen 1850 en 1874)

Vergund Geachte Gebouwen

Type: Onweerlegbaar

Gemeentelijk dossiernummer: 19425

Status: Positief

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Beschrijving: BIBLIOTHEEK (1942)

2. dat de gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenre-
gister.

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het
plannenregister is:

- volgens het gewestplan d.d. 30 september 1977: *woongebieden met cultureel,
historische en/of esthetische waarde.*

- volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Meer Oost” d.d. 3 januari
2013: *zone voor wonen en kernondersteunende functies.*

3. dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel
VI, hoofdstuk III (Rechterlijke maatregelen) en hoofdstuk IV (Bestuurlijke maat-
regelen) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel
hangende is.

4. dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uit-
voeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht, zoals vermeld in
artikel 2.4.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, en dat er op het goed geen

voorkooprecht rust overeenkomstig artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. dat het goed niet gelegen is in een verkaveling.

6. dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit overeenkomstig voormeld decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

Voorafgaandelijk aan het verlijden van het proces-verbaal van toewijs ontvangen de erfpachters een stedenbouwkundig uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister dat ten hoogste één jaar voor het verlijden van de authentieke akte werd verleend.

B. De erfpachters worden gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

C. Eigenaars verklaren:

- geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.
- dat voor alle door hen uitgevoerde bouw- en verbouwingswerken de nodige toelatingen werden verkregen en dat zij geen kennis hebben van enige bouwover-treding begaan door henzelf en/of door hun rechtsvoorgangers.

- geen verzekering te kunnen geven omtrent de mogelijkheid om op het onbebouwde gedeelte van het bij deze in erfpacht gegeven goed te mogen bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan dienen, mag opgesteld worden.

Op het onbebouwde gedeelte van het bij deze in erfpacht gegeven goed mogen geen bouwwerken noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, opgesteld worden, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstelvorderingen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde ondergetekende minuuthoudende Notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Milieu:

Uit het modelformulier vastgoedinformatie afgeleverd door de gemeente blijkt dat er met betrekking tot het goed geen milieuvergunningen werden afgeleverd.

Bodemdecreet:

Eigenaars verklaren verder:

- dat er op voormeld goed, bij hun weten geen inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het bodemdecreet en aldus deze overdracht kan plaatsvinden zonder voorafgaand oriënterend bodemonderzoek.

- voor zover voorgaande verklaring door de eigenaars te goeder trouw afgelegd werd, nemen de erfpachters de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich. Eigenaars zullen tot geen vrijwaring gehouden zijn.

- de inhoud van de bodemattesten, afgeleverd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaams Gewest, te Mechelen, op 21 december 2023 luidt als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrund 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 van 250m³ een technisch verslag opgesteld te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

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

De instrumenterende ambtenaar verklaart dat dientengevolge alle bepalingen van hoofdstuk VIII van afdeling II van het bodemdecreet werden nageleefd, respectievelijk toegepast.

De instrumenterende Notaris wijst de 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 (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Stookolietank:

Eigenaars verklaren verder dat er in het goed geen aangesloten en/of afgekoppelde ondergrondse en/of bovengrondse stookolietanks aanwezig zijn, en verklaren verder geen kennis te hebben van niet-zichtbare stookolietanks van vorige eigenaars.

Postinterventiedossier:

Op vraag van Ons Notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, hebben eigenaars ontkennend geantwoord, en bevestigen zij 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.

Elektrische Installaties.

De eigenaar verklaart dat het voorwerp van deze verkoop wat betreft Meerdorp 2 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 28 februari 2024 werd door ATECON vzw vastgesteld dat de **installatie niet voldoet** aan de voorschriften van dit Reglement.

De erfpachter wordt door de notaris op de hoogte gesteld van de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. Een exemplaar van het proces-verbaal wordt ter beschikking gesteld van de erfpachter.

Rookmelders.

De kandidaat-erfpachters worden door de notaris gewezen op de verplichting om woningen uit te rusten met rookmelders wanneer ze verhuurd worden, nieuw gebouwd worden of er verbouwingen gebeuren die een stedenbouwkundige vergunning vereisen, en dat daarnaast iedere woning vanaf 1 januari 2020 dient uitgerust te worden met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

De eigenaar verklaart dat het goed niet uitgerust werd met een branddetector volgens de geldende regelgeving in welk geval de kandidaat-erfpachter zelf moet zorgen voor de branddetector(en), ter volledige vrijwaring van de eigenaar.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het bij deze in erfpacht gegeven goed, als volgt:

- Wat betreft de woning te Meerdorp 2: door de heer Nathan Dierckx in datum van 28 februari 2024 met vermelding van de unieke code 20240228-0003159034-RES-1 met een berekende energiescore van 1177 kWh/m²jaar (label F);

- Wat betreft het niet-residentiële gebouw te Meerdorp 4: door de heer Nathan Dierckx in datum van 25 maart 2024 met vermelding van de unieke code 20240325-0003187659-KNR-1 met label F.

Renovatieverplichting

1. Het goed met kadastraal **perceelidentificatienummer 280K2P0000** is een residentieel gebouw.

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

De erfpachter wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed.

2. Het goed met kadastraal **perceelidentificatienummer 280C2P0000** is een niet-residentieel gebouw.

De erfpachter wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

1. als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat

de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden

4. Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen

Bovendien moeten de kleine niet-residentiële gebouwen bijkomend binnen vijf jaar vanaf vandaag minimaal energieprestatielabel C behalen.

Die kleine niet-residentiële gebouwen kunnen er ook voor kiezen om in plaats van de verplichting tot het behalen van een EPC label C een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% te behalen.

Binnen vijf jaar vanaf vandaag moet een nieuw EPC niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Het in erfpacht gegeven goed:

- is een beschermd monument
- komt voor op de inventaris van bouwkundig erfgoed

Hierdoor is de erfpachter vrijgesteld van de verplichtingen inzake:

- **dakisolatie (voor de schildelen waarop de bescherming rust)**
- **het vervangen van enkel glas (voor de schildelen waarop de bescherming rust)**

3. De erfpachter 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 erfpachter wordt 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.

Asbestinventaris-attest

De partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

De eigenaar beschikt voor het gebouw, voorwerp van deze overeenkomst, over een asbestattest met unieke code 20240318-000468.000, opgesteld op 18 maart 2024, met als samenvattende conclusie: het gebouw is **niet-asbestveilig**.

Tijdens de inspectie geïdentificeerd:

- 12 asbestmaterialen
- 1 beperking
- 0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

- 4 asbestmaterialen dringend verwijderen
- 0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

- 3 asbestmaterialen verwijderen
- 0 asbestmaterialen maatregelen nemen
- 5 asbestmaterialen zorgvuldig beheren

De eigenaar en de erfpachter verklaren uitdrukkelijk dat de erfpachter voor het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventaris-attest. Het origineel van dit certificaat wordt heden door de eigenaar aan de erfpachter overhandigd.

Waterparagraaf - overstromingsgebied.

A. Decreet integraal waterbeleid

Uit de beschikbare informatie (o.a. raadpleging van het geoloket van de water-toets op 18 december 2023 en het daaruit volgende overstromingsrapport), en de verklaring van de eigenaar, blijkt dat de in erfpacht gegeven onroerende goederen:

- a) niet gelegen zijn in een signaalgebied;
- b) niet gelegen zijn in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied;
- c) een Perceel-score (P) heeft van A en bijgevolg niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;
- d) een Gebouw-score (G) heeft van A en bijgevolg niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied;

B. Overstromingsattest

De eigenaar verklaart dat bovenvermelde Perceel- en Gebouwscores níet geactualiseerd werden aan de hand van een overstromingsattest en bijgevolg enkel gebaseerd zijn op voormeld overstromingsrapport.

De eigenaar overhandigt op heden een kopie van voormeld overstromingsrapport aan de erfpachter.

C. Risicozones voor overstromingen (Wet Verzekeringen)

Uit de beschikbare informatie (o.a. raadpleging van het geoloket van de water-toets), en de verklaring van de eigenaar, blijkt dat het in erfpacht gegeven onroerend goed ingevolge het KB van 23 maart 2007 niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen, overeenkomstig het KB van 23 maart 2007, zoals bedoeld in artikel 129 van de Wet op de Verzekeringen van 4 april 2014.

Onroerend erfgoed:

1. De eigenaar verklaart dat het in erfpacht gegeven goed is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed als “Gemeentelijke meisjesschool”, vastgesteld bij ministerieel besluit van 29 maart 2019, maar niet in de landschapsatlas, noch de inventaris archeologische zones, of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris wijst de erfpachter op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar www.onroerenderfgoed.be. [=Q048A03]

2 De eigenaar verklaart dat het in erfpacht gegeven goed ook definitief werd beschermd als “gemeentelijke meisjesschool”. Het beschermingsbesluit dateert van 2 december 2002 en luidt letterlijk als volgt:

“Artikel 1. Wordt beschermd, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, gewijzigd bij decreten van 22 februari 1995 en 8 december 1998:

(...)

Wegens zijn historische waarde:

- als monument:

Voormalige eerste gemeentelijke meisjesschool, gelegen te Hoogstraten (Meer), Meerdorp 2-4:

bekend ten kadaster:

Hoogstraten (Meer), 3e afdeling, sectie C, perceelnummer 280C2, 280K2.

Art. 2. *Wordt geschrapt van het ontwerp van lijst*

- (...)

Art. 3. *Het algemeen belang dat de bescherming verantwoordt, wordt door het gezamenlijk voorkomen en de onderlinge samenhang van de volgende intrinsieke waarden gemotiveerd:*

(...)

*18. Voormalige eerste gemeentelijke meisjesschool, gelegen Meerdorp ms. 2-4 te Meer dient te worden beschermd als **monument** omwille van het algemeen belang, gevormd door de historische, i.c. ook de architectuurhistorische waarde.*

*De **historische** waarde, naast de architectuurhistorische waarde worden omschreven als volgt:*

Te Meer de eerste gemeenteschool, daterend van ca. 1869 als materiële getuige van de zogenaamde "schoolwet" van 23 september 1842, de eerste organieke wet op het lager onderwijs en de financiering voorzien bij wet van 14 augustus 1873. Representatief en intact bewaard voorbeeld van een typische laat-19d'-eeuwse dorpsschool met onderwijzerswoning, opgetrokken ca. 1869 door de provinciale bouwmeester J. Van Gastel, in het eerste kwart van de twintigste eeuw in gebruik als feest- en toneelzaal en tijdens de jaren 1920 veranderd naar ontwerp van de provinciale architect J. Taeymans. Gekenmerkt door een sobere, functionele baksteenstijl en planindeling, beantwoordend aan het specifieke programma, met oorspronkelijke, bewaarde infrastructuur zoals toiletten, kolenhok, waterpomp en de authentieke, ommuurde speelplaats met overdekte galerij. De latere aanpassingen hebben het oorspronkelijke karakter niet wezenlijk verstoord.

(...)

Art. 3. *Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:*

A. De beschikkingen van het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten (Belgisch Staatsblad 10 maart 1994)."

De eigenaar verklaart dat er geen proces-verbaal werd opgemaakt voor inbreuken of misdrijven op het Onroerendergoeddecreet en dat er in dat verband geen herstelmaatregelen opgelegd werden.

Ondergetekende notaris wijst de erfpachter op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de bescherming door te verwijzen naar hoofdstuk 6 van het Onroerendergoeddecreet en naar www.onroerendergoed.be.

Bosdecreet:

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel drie). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn.

- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hierdoor kan enkel afgeveken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

De erfpachters nemen alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Procedure:

Opschortende voorwaarde voor het krijgen van een financiering

Er zal **niet** toegewezen worden onder de opschortende voorwaarde voor het krijgen van een financiering. De toewijzing zal zich dus niet kunnen beroepen op deze opschortende voorwaarde.

Verwijlntresten

De erfpachter is, zonder ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning, op elk laattijdig betaald bedrag, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, verwijlntresten verschuldigd tegen de wettelijke rentevoet, thans zijnde vijf komma vijfenzeventig ten honderd (5,75 %), verhoogd met vier procent (4 %).

Indien er meer dan twee maanden vertraging is, wordt de intrest vanaf de dag van eisbaarheid verhoogd tot vijf procent (5 %) boven de wettelijke rentevoet.

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

Artikel 2. De online verkoop op biddit.be moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De eigenaars, de erfpachters, elkeieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

De notaris leidt de verkoop.

Hij moet een minimumbod vaststellen.

Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- 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, ...);

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of aan één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van vijf (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 vijf (5) minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de “zandloper” van vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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 vierentwintig (24) uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de vijf (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 tien (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 eigenaar, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de eigenaar in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de eigenaar dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de eigenaar 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 eigenaar en van de erfpachter worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

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.

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikels 1193 of 1587 Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de erfpachter

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de erfpachter. Bij gebreke hieraan kan de erfpachter zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De erfpachter 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, over-

schrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de erfpachter binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de erfpachter. 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 erfpachter (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 erfpachter, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of erfpachter moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

Artikel 24. De erfpachter 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 eigenaar.

Deze betaling is bevrijdend voor de erfpachter.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de erfpachter 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:

- Twintig komma vijftientig procent (20,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma vijftien procent (18,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenzeventig procent (16,75%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftwintig procent (16,25%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijftientig procent (15,85%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);

- Veertien komma vijfendertig procent (14,35%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);;

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

De voormelde percentages dienen telkens verminderd te worden met 7% aangezien de erfpacht onderworpen is aan het tarief van 5% registratierechten.

Bovendien wordt met “prijzen” bedoeld: de som van de verschuldigde canon over de periode van 99 jaar, vermeerderd met het bedrag van het geboden instaprecht en vermeerderd met de lasten in hoofde van de erfpachter begroot op 5%. Het totaal van deze som vormt aldus de basis waarop het voormelde percentage dient berekend te worden.

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

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, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de erfpachter 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 erfpachter.

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de erfpachter kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs.
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten behoeve 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-erfpachter wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteresten

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de erfpachter, 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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de erfpachter, 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 eigenaar 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 erfpachter.

hetzij het in erfpacht gegeven goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven erfpachter te doen verkopen op beslag.

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

Ontbinding van de verkoop:

De ontbinding van de verkoop vindt plaats, zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de eigenaar aan de erfpachter 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 erfpachter gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent van de koopprijs, die de eigenaar toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De eigenaar geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de erfpachter verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveriling bij rouwkoop:

Indien de eigenaar kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven erfpachter 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 erfpachter, 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 erfpachter 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 erfpachter 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 erfpachter 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 erfpachter 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 eigenaar of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven erfpachter 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 erfpachter worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de eigenaar toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

Voor wat betreft de kosten, kan de in gebreke gebleven erfpachter zich in geen geval beroepen noch op het feit dat de nieuwe erfpachter heeft kunnen genieten van een verminderd registratierecht, van de meeneembaarheid en/of van een abatement, noch op artikel 159, 2^o, van het Wetboek van registratierechten, om zijn

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

Uitvoerend onroerend beslag:

Indien de eigenaar 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 eigenaar, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de eigenaar 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 verkoopvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De eigenaar: 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 erfpachter: 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 eigenaar en erfpachter.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de eigenaar en van de erfpachter 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.

D. VOLMACHT

(...)

SLOTVERKLARINGEN:

1. Burgerlijke stand.

Ondergetekende Notaris bevestigt de echtheid van de burgerlijke stand van partijen op vertoon der wettige bewijsstukken.

2. Bekwaamheid van partijen.

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

Comparanten verklaren niet onderworpen te zijn aan een procedure van voorlopige of definitieve opschorting van betaling in het kader van een gerechtelijk akkoord.

3. Toelichting - Gehele Voorlezing.

De comparanten erkennen een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben minstens 5 werkdagen voor het verlijden dezer.

Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.

De gehele akte en de bijlage(n) werden door instrumenterende notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

Recht op geschriften.

Het recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen) bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgesteld op mijn kantoor te Hoogstraten (Meer), 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 hebben de comparanten samen met mij, notaris, getekend.