

Heden, dertig oktober tweeduizend vierentwintig, ben ik, meester Ingrid VOETEN, notaris te Kasterlee, ter standplaats Lichtaart, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Ingrid VOETEN" B.V. met zetel te 2460 Kasterlee, Schoolstraat 13, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

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;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Verdere inlichtingen kunnen bekomen worden op het kantoor van notaris Ingrid Voeten, te Kasterlee/Lichtaart, Schoolstraat 13.

Beschrijving van het goed – Oorsprong van eigendom

GEMEENTE KASTERLEE – EERSTE AFDELING

Een perceel grond, gelegen aan de Hofstraat, ten kadaster gekend sectie G, nummer 169E3 P0000, met een oppervlakte van vijf are, achtentachtig centiare (5a88ca).

Volgens titels:

- sectie G, nummer 169/S2, met een oppervlakte van vier are, éénenzestig centiare (4a61ca);
- sectie G, deel van nummer 169/R/2, voor een oppervlakte volgens meting van één are, zevenentwintig centiare (1a27ca). Zoals dit goed staat afgebeeld op een plan, opgemaakt door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Carlier" te Westerlo op 5 februari 2007, laatst aangepast op 23 april 2008, welk plan gehecht bleef aan een akte van kosteloze grondafstand, dewelke werd verleden voor notaris Herbert Stynen te Kasterlee op 4 mei 2009, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 14 mei daarna, nummer 76-T-14/05/2009-04257.

Het kadastrale inkomen (niet-geïndexeerd) bedraagt twee euro (€ 2,00).

EIGENDOMSBEWIJS

(...)

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 worden vermeld.

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.

Instelprijzen

De instelprijs bedraagt **honderdveertigduizend euro (€ 140.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 3 december 2024 om 13.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 11 december 2024 om 13.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing in 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 **maandag 16 december 2024 om 17.00 uur**.

Bezoeken

De goederen kunnen vrij worden bezocht door kandidaat-kopers.

Publiciteit

De verkoop zal worden aangekondigd en bekendgemaakt door middel van affiches, aanplakkingen, publiciteit in het weekblad "notaris.be", en op internet "www.notarisvoeten.be", "www.immoweb.be", www.notaris.be/immo en www.zimmo.be

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

Het goed is vrij van gebruik.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

De verkoper verklaart dat het goed niet verhuurd of verpacht is.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

Aangezien de Geelse Bouwmaatschappij haar conventioneel voorkooprecht niet heeft uitgeoefend naar aanleiding van de eerdere verkoop, namelijk hoger vermelde openbare verkoop door notaris Jean Dierckx te Turnhout in 1982, is dit voorkooprecht komen te vervallen. Het voorkooprecht dient thans dus niet meer te worden aangeboden.

Staat van het goed – Gebreken

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

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

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van verborgen gebreken.

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, met uitzondering van hetgeen hierna volgt:

Bijzondere voorwaarden

1/ In de verkoopvoorwaarden opgemaakt door notaris Jean Dierckx te Turnhout op 26 februari 1982, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

“Bijzondere bepalingen – erfdienstbaarheden

De kopers zullen zich moeten gedragen naar de bepalingen vervat in de akte van verkoop verleden voor notaris Van Gansewinkel voormeld op negentwintig mei negentienhonderd achtenzeventig, en luidende ondermeer als volgt:

“De in onderhavige akte bedoelde verkoop is gedaan en aangenomen onder de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen bepaald zowel in onderhavige akte als haar bijlage, het bestek NM/V.75, toepasselijk op de verkoop van sociale woningen en eventueel andere constructies opgericht of verworven door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen door haar erkend.

Bestek dat bij eenzijdige akte gedeponereerd werd om gerangschikt te worden onder de minuten van ondergetekende notaris te Arendonk op zesentwintig oktober negentienhonderd zesenzeventig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op vierentwintig november daarna, boek 1051 nummer 23.

De kopers verklaren van dit bestek NM/V.75 kennis te hebben genomen zowel door er een exemplaar te hebben van ontvangen voor het verlijden van onderhavige akte als door de lezing ervan gegeven op dit ogenblik door de instrumenterende notaris; zij verklaren het genoemd bestek te aanvaarden in al zijn bepalingen en voorwaarden en erkennen dat het integrerend en onafscheidbaar deel uitmaakt van onderhavige akte.

Kopij van voormeld “Bestek N.M./V.75” wordt aan onderhavige akte gehecht.”

De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, die voortspuiten uit de aangehaalde bedingen in zover en zolang deze bedingen nog van toepassing zijn.

Aan onderhavige verkoopvoorwaarden wordt eveneens een kopie van het voormelde bestek NM/V.75 gehecht. Voormeld bestek vormt samen met onderhavig proces-verbaal één geheel om samen als authentieke akte te gelden en te worden uitgevoerd.

2/ In de voormelde akte van grondoverdracht verleden voor notaris Herbert Stynen te Kasterlee op 12 augustus 2009, staat letterlijk vermeld hetgeen volgt:

“Bijzondere voorwaarde

1. Als erfdienstbaarheid wordt aan de respectievelijke overnemers van de percelen grond opgelegd dat deze stroken bouwvrije zones blijven, en dat de heersende erfdienstbaarheden dienen gerespecteerd te worden. Bovendien dienen de overnemers het nodige te doen voor de instandhouding van het bestaande groen.

2. De overnemers worden gewezen op de rechten die zij kunnen putten de volgende passage uit een akte dewelke werd verleden voor de ondergetekende

notaris op 4 mei 2009, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Turnhout op 14 mei 2009, onder nummer 76-T-14/05/2009-04257. Het betrof een akte waarbij diverse percelen, die in gele kleur staan afgebeeld op het hiervoor vermelde plan, werden afgestaan aan de gemeente Kasterlee:

“Beerputten: Onderhavige afstand van percelen grond door de Geelse Bouwmaatschappij aan de gemeente Kasterlee maakt deel uit van een meer omvattende transactie waarbij ook voortuinen en andere percelen worden overgedragen aan diverse omwonenden. Mogelijk bevatten de nog af te stane percelen, of de percelen waarvan de omwonenden al eigenaar of gebruiker zijn, beerputten die bereikbaar zijn via de thans aan de gemeente Kasterlee afgestane grond. Ten einde de bereikbaarheid van deze beerputten te blijven verzekeren, verbindt de gemeente Kasterlee zich ertoe om, via de thans door haar verworven percelen, de huidige en toekomstige eigenaars en gebruikers toe te laten om deze beerputten zoals vanouds te blijven benaderen. De verplichting tot het leegmaken van de desbetreffende putten blijft berusten bij de respectievelijke gebruikers.”

De overnemers verbinden zich ertoe om dergelijke beerputten die zij bezitten inderdaad regelmatig te onderhouden.”

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande, voor zover deze nog van toepassing zijn.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Kosten en lasten

De kosten en lasten bedoeld in artikel 25 van de Eenvormige algemene verkoopvoorwaarden bedragen:

- Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) bedraagt het kostenpercentage dertig procent (30 %).

Vorderingen tot vrijwaring

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

Administratieve bepalingen

1/ Stedenbouw

- a) De verkoper verklaart dat bij gebrek aan stedenbouwkundig attest, omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, geen zeker-

heid kan gegeven worden omtrent de mogelijkheid om op het te koop gestelde goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

b) De verkoper verklaart dat er hem voor het goed geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn.

c) De instrumenterende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel, afgeleverd door de gemeente Kasterlee op 24 juni 2024:

- dat bij zijn weten voor het te koop gestelde goed volgende omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden uitgereikt:
 - vergunning de dato 9 juni 1971, gemeentelijk dossiernummer K/858, voor het bouwen van 48 woningen;
 - voorwaardelijke vergunning de dato 7 augustus 2023, Omv nummer OMV_2023069162, voor het slopen van een woning.
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming is:
 - volgens het gewestplan Turnhout: “woongebied”;
 - volgens het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kern Kasterlee: “overdruk grondgebonden wonen”;
- dat zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- dat voor het onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden toepassing is;
- dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
- dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

Een kopie van voormeld stedenbouwkundig uittreksel zal worden overhandigd aan de uiteindelijke koper.

d) De instrumenterende notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Verder vermeldt het stedenbouwkundig uittreksel en de aanvullende vastgoed informatie nog wat volgt:

- Het goed is gelegen in het gewestplan Turnhout, goedgekeurd op 30 september 1977;

- Het goed is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Kern Kasterlee”, goedgekeurd op 19 mei 2011;
- Volgens het zoneringsplan is het goed bestemd als “centraal gebied”;

2/ Waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 6 augustus 2024 verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het te koop gestelde onroerend goed **niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde 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 te koop gestelde goed:

- gelegen 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**.

De grond heeft P(erceel)-score: B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.

3/ Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

a) Uit voormelde aanvullende vastgoed informatie afgeleverd door de gemeente Kasterlee en de verklaring van de verkoper blijkt dat op het te koop gestelde goed geen risico-inrichting is of was gevestigd, zoals bedoeld in artikel 2 van het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming;

b) De liefhebbers worden in kennis gesteld van het aangevraagde en bekomen bodemattest. De inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 18 juni 2024 luidt letterlijk als volgt:

"1 ...

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

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

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.3 Bijkomende adviezen en/of bepalingen

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

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 notaris heeft partijen gewezen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

4/ Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het te koop gestelde goed niet valt onder de toepassing van het bosdecreet.

5/ Natuurdecreet

De verkoper verklaart dat het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, niet toepasselijk is op onderhavige verkoop, zodat er geen recht van voorkoop is.

6/ De verkoper verklaart er geen kennis van te hebben dat het verkochte goed valt onder de toepassing van de Vlaamse Codex Wonen.

7/ Onroerendergoeddecreet - Onroerendergoedbesluit

De instrumenterende notaris vermeldt en de verkopers verklaren dat de hierboven beschreven goederen:

- niet zijn opgenomen in een inventaris genoemd in artikel 4.1.1. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken), noch dat zij kennis hebben van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen.

- geen beschermd goederen overeenkomstig het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site) zijn, noch dat hen een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat zij evenmin weet hebben van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

8/ KLIM

Uit raadpleging door ondergetekende notaris van de website van het Federaal

Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM) op datum van 6 augustus 2024 blijkt dat het bij deze te koop gestelde eigendom niet gelegen is in de directe nabijheid van ondergrondse opslag- of transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving.

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.

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar 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 bieders zich hiertegen kunnen verzetten;
- 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 bieders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd.

Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze 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.

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

De eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische 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 ander (manuele of automatische)ieder, rekening houdend met de minimum biedingsdrempel, maar onder voorbehoud van wat hierna volgt.

Vorrang van automatische biedingen.

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum tien werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid. Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de

notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(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 bieder 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 bekommen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekommen.

Elke in gebreke blijvende bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijfduizend euro) betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder 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 bieder (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 bieder.

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 bieder 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 bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

voorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa. Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220,3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig 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 vijfenvertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld

verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abbatement), 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 bidder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en

zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herverveiling 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 arti-

kel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

telijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

Artikel 30. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

C. De definities

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
 - De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
 - De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegeneerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de beider 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.
- (...)

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

Ondergetekende notaris bevestigt dat de identiteit van de partijen overeenstemt met de wettelijk voorgeschreven stukken.

RECHTEN OP GESCHRIFTEN (wetboek diverse rechten en taksen)

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Kasterlee/Lichtaart, op hogervermelde datum, en na voorlezing 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 verkopers met mij, notaris, getekend.

ALS BIJLAGE gevoegd
aan een akte van
notaris Ingrid Voeten
te Brussel op 30/10/24
Rep. Nr. 6024/8314

B E S T E K N.M./V 75
=====

NATIONALE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING

Breydelstraat, 12

1040 BRUSSEL
=====

Algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen

van toepassing bij elke vervreemding, hetzij door verkoop of door ruiling, zowel in volle eigendom, als in naakte eigendom of in vruchtgebruik, hetzij door vestiging afstand of overdracht van een erfpacht en/of van een recht van opstal, van alle gebouwde onroerende goederen, toebehorend hetzij aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zelf, hetzij aan de door haar erkende bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen, al dan niet vervreemd overeenkomstig het door de betrokken maatschappijen nagestreefd maatschappelijk doel en ongeacht de aard of de bestemming van de vervreemde goederen.

- I. Voorafgaande beschikkingen - Verklaring van intentie.
- II. Hypothecaire toestand - Lasten en voorwaarden van de verkoop.
- III. Bestemming van het verkochte goed.
- IV. Erfdienstbaarheden - Stedebouwkundige en esthetische voorschriften.
- V. Beding van niet verkoop - Verbintenis van persoonlijke bewoning.
- VI. Niet naleving van de contractuele bepalingen - Strafmaatregelen.
- VII. Recht van voorkoop - Modaliteiten van uitoefening.
- VIII. Varia.

eerste blad

Handwritten scribbles and initials

90F
Notaris Louis Van Gansbeke
414 222425
26 OKT 1976
Eycklaan 33, 2370 ARBODONK
90F
414 222425

Bijlage bij een akte houdende
vervreemding van een onroerend
goed.

Handwritten signatures and initials

I. VOORAFGAANDE BESCHIKKINGEN - VERKLARING VAN INTENTIE.

De sociale woningen opgericht of verworven in het raam van de Huisvestingscode (K.B. van 10 december 1970, bekrachtigt bij de wet van 2 juli 1971, zoals tot op heden gewijzigd):

1. door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, instelling van openbaar nut (beheerst door de wet van zestien maart negentienhonderd vierenvijftig, zoals tot op heden gewijzigd), opgericht op grond van de bepalingen van artikel één van de wet van elf oktober negentienhonderd negentien (thans artikel tien van de Huisvestingscode);

2. door de Bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen door bovenvermelde Nationale Maatschappij erkend; zijn bestemd om, overeenkomstig het maatschappelijk doel van de betrokken instellingen, verhuurd en/of verkocht te worden aan personen met bescheiden inkomen, die de bij de wet, de koninklijke besluiten of reglementen gestelde voorwaarden vervullen.

Deze specifieke bestemming heeft tot gevolg dat zowel de huurkontrakten als de kontrakten houdende verkoop van bedoelde woningen door bovenvermelde instellingen gesloten, omwille van de hoedanigheid van de huurders of kopers, het karakter hebben van overeenkomsten "intuitu personæ", dit wil zeggen van overeenkomsten met bepaalde personen gesloten uit hoofde van specifieke voorwaarden door hen vervuld.

Zowel de verhuring als de verkoop van bedoelde onroerende goederen geschiedt immers onder voorwaarden, die wat de te betalen prijs betreft, merkkelijk voordeliger zijn dan die in de private sector voor gelijkaardige goederen gangbaar en zulks ingevolge de staatstussenkomst in de interestlast der geïnvesteerde kapitalen, in de kosten voor de wegaanleg en nutsvoorzieningen, enzovoort...

Wat meer in het bijzonder de verkoop in volle eigendom van sociale woningen betreft, dient er aangestipt te worden dat de gevraagde prijs de werkelijke tegenwaarde van het goed uitmaakt rekening houdend en met de exclusieve bestemming ervan, waardoor de uitoefening van het eigendomsrecht in zekere zin beperkt wordt, én met de eisen gesteld in hoofde van de kopers die personen met bescheiden inkomen dienen te zijn. Het eigendomsrecht op de sociale woningen slaat én op het perceel grond zoals afgebakend én op de woning zelf zoals opgericht met eventuele aanhorigheden.

De opgelegde bestemming dient geëerbiedigd te worden om te vermijden dat de sociale woningen, gebouwd met de financiële tussenkomst van de gemeenschap, uit speculatieve of andere doeleinden zouden onttrokken worden aan hun normale bestemming namelijk het huisvesten van personen met bescheiden inkomen.

Een gezonde huisvesting verlenen onderstelt echter meer dan een privatieve woning verschaffen aan een bepaald aantal personen.

Daarom wordt in de woonwijken, gerealiseerd onder de auspiciën van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, steeds

tweede blad



meer aandacht en zorg besteed aan de creatie van een aangepast leefmilieu, door een rationele inplanting van de woningen, de aanleg van groenzones, wandelpaden, en dies meer. Bovendien worden de wijken in de mate van het mogelijke steeds meer en meer uitgerust met alle nodige of nuttige gemeenschappelijke diensten en nutsvoorzieningen.

De verkoop van een sociale woning kan derhalve niet beperkt blijven tot het verlenen van een exclusief eigendomsrecht op een bepaald onroerend goed maar dient ook een participatie te omvatten in de gemeenschappelijke diensten, in de gemeenschappelijke gedeelten en in het, ten kosten van zoveel inspanningen en met de geldelijke tussenkomst van de gemeenschap, gecreëerd leefmilieu.

Om een evenwicht te vinden tussen de privaatieve eigendomsrechten van de kopers van sociale woningen individueel genomen, en het recht op een gezond en aangenaam leefmilieu, waar alle bewoners van een wijk gemeenschappelijk aanspraak kunnen op maken, is het nodig zekere beperkingen op te leggen wat de uitoefening en het genot van het exclusief eigendomsrecht betreft.

De voor alle verkopen van sociale woningen geldende voorschriften bepalen derhalve klaar en duidelijk wat mag en niet mag en welke de strafmaatregelen zijn waaraan de kopers, die al te lichtzinnig zouden omspringen met het naleven van de opgelegde verplichtingen, zich eventueel zouden blootstellen.

Het is de plicht van de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en van de door haar erkende Bouwmaatschappijen tot nut van het algemeen er voor te waken dat de sociale woningen en hun aanhorigheden niet voortijdig aan hun normale bestemming zonder onttrokken worden en dat het leefmilieu van de sociale woonwijken en verkavelingen zou onaantast blijven.

II. HYPOTHECAIRE TOESTAND.

LASTEN EN VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP.

Artikel één: -

Het in desbetreffende authentieke akte of onderhandse overhandse overeenkomst, houdende koop-verkoopbeloste, beschreven onroerend goed wordt verkocht:

1. vrij, onbelast en zuiver van alle bevoorrechte of hypothe-caire lasten, inschrijvingen en overschrijvingen;
2. zoals het staat en gelegen is en in de staat waarin het zich bevond bij de ingenottreding door de kopers die bovendien uitdrukkelijk verklaren bedoeld onroerend goed grondig te kennen en het in die toestand te willen kopen zonder ooit, om welke reden ook, enige aanspraak te kunnen maken op enige vergoeding noch op enige vermindering van de in de authentieke verkoopakte vermelde verkoopprijs die een absoluut forfaitair karakter heeft;
3. met alle erfdienstbaarheden, zowel actieve als passieve, zichtbare als onzichtbare, voortdurende als niet-voort-durende die het goed zouden kunnen bezwaren of bevoordelen, met last voor de kopers de voordelen te doen gelden te hunnen bate en

derde blad

zich tegen de nadelen ervan te verweren, alles op hun kosten, risico en gevaar en zonder enig verhaal tegen de verkoper;

4. met overdracht ten bate van de kopers die in de plaats treden van de verkoper van alle rechten en rechtsvorderingen van de verkoper betreffende schade die aan het verkochte goed veroorzaakt werd of nog zou kunnen veroorzaakt worden door in de omgeving gevestigde bedrijven (nijverheid, mijnen, enzovoort..) al dan niet meer in activiteit.

Artikel twee: -

Er wordt door de verkoper derhalve geen enkele waarborg gegeven noch wat betreft de staat van de bestaande gebouwen, noch wat betreft de staat of de werking van welke installaties of apparaten ook waarmede bedoelde gebouwen eventueel zouden uitgerust zijn, noch wat betreft de juiste oppervlakte of configuratie van het perceel grond waarop de gebouwen werden ingeplant.

Bovendien zal de verkoper geen enkele vrijwaring noch waarborg verschuldigd zijn, noch wat betreft het ongestoord bezit van het goed noch wat betreft de zichtbare gebreken, die de verkoper zelfs heeft waargenomen of had kunnen waarnemen, noch wat betreft de verborgen gebreken die hij niet gekend heeft.

Op grond van de bepalingen van artikel zestienhonderd drieënveertig van het burgerlijk wetboek zal de verkoper in voorkomend geval alleen dienen in te staan voor de verborgen gebreken waarvan door de kopers zou bewezen worden dat zij hem bij de verkoop bekend waren.

Artikel drie: -

Elk verschil in oppervlakte, al bedraagt het meer of minder dan een twintigste, maakt verlies of winst uit voor de kopers zonder dat er uit dien hoofde enige rechtsvordering kan ingesteld worden noch door de kopers noch door de verkoper.

Artikel vier: -

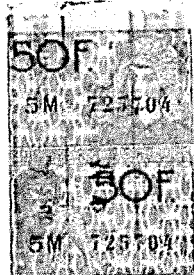
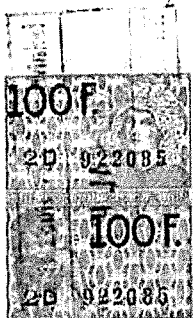
Indien ingevolge de uitvoering der wegen- en andere uitrustingswerken of ingevolge moeilijkheden die zich zouden hebben voorgedaan ter gelegenheid van de uitvoering der bouwwerken, de configuratie van het verkochte onroerend goed, zoals het door een gezworen landmeter op verzoek van de verkoper werd opgemeten en afgepaald, niet volledig zou overeenstemmen met vroegere plannen en bescheiden, door de kopers gevisieerd, is alleen het proces-verbaal van opmeting en afpaling rechtsgeldig en kan door de kopers uit dien hoofde geen enkele rechtsvordering ingesteld worden.

Artikel vijf: -

Vanaf het verlijden der authentieke akte houdende verkoop van het onroerend goed zullen de kopers er de volle eigendom en het genot van hebben en er alle belastingen, taksen en lasten van dragen, alsmede alle verzekeringspremies en retributies allerhande, die er zouden op betrekking hebben.

Zij zullen bovendien in de plaats treden van de verkoper voor alle contracten die door deze laatste zouden kunnen gesloten zijn aangaande zowel het aansluiten op bepaalde gemeenschappelijke leidingen (betreffende bijvoorbeeld water, gas, electriciteit, T.V.- en radiodistributie, enzovoort...) als het

vierde blad



gebruik of verbruik van genoemde goederen en diensten.

Wat de eventueel lopende brandverzekeringen betreft zullen de kopers in de plaats van de verkoper treden tenzij zij zouden verkiezen de bestaande polis op te zeggen op één risico, kosten en gevaar.

Artikel zes: -

De bij de verkoop van het onroerend goed betrokken partijen verklaren en erkennen uitdrukkelijk dat de verkoop geenszins de rechten vermindert die de verkoper-bouwheer in voorkomend geval zou kunnen doen gelden of inroepen ten opzichte van de aannemers en de architecten met wie hij een of meer verbintenissen heeft gesloten voor de oprichting van de gebouwen en voor hun volledige voltooiing evenals voor de aanleg en de uitrusting van de woonwijk waarvan het verkochte onroerend goed deel uitmaakt.

De kopers zullen zich derhalve niet kunnen verzetten noch tegen de voltooiing van de bouwwerken noch tegen de tuinaanleg de inrichting van de omgeving en de uitvoering van wegen- en andere uitrustingswerken voor gemeenschappelijke diensten en andere, en zullen derhalve nooit uit dien hoofde enige aanspraak op vergoeding kunnen maken.

Artikel zeven: -

Tot en met de eindoplevering van de gebouwen of in voorkomend geval van de werken die een bestanddeel uitmaken van het verkochte onroerend goed is het aan de kopers verboden - tenzij zij er uitdrukkelijk en vooraf toe gemachtigd werden door de verkoper- op enigerlei wijze rechtstreeks tussen te komen bij de in artikel zes hierboven bedoelde aannemers, leveranciers en/of architecten in verband met de werken die deze laatste voor rekening van de verkoper uitvoeren.

Te dien einde geven de kopers bij deze onherroepelijk volmacht aan de verkoper om hen ter zake voor alles te vertegenwoordigen en stemmen van heden en voor de toekomst uitdrukkelijk in met de beslissingen die de verkoper in de uitoefening van het hem aldus toegekend mandaat zou nemen en met de overeenkomsten die hij in voorkomend geval zou sluiten.

Vanaf de eindoplevering zullen de verkopers van het onroerend goed echter gerechtigd zijn in voorkomend geval tegen de aannemers en de architecten de bepalingen in te roepen van de artikels 1792 en 2270 van het burgerlijk wetboek betreffende de tienjarige verantwoordelijkheid van aannemers en architecten daar zij door de verkoop in de plaats getreden zijn van de verkoper-bouwheer.

III. BESTEMMING VAN HET VERKOCHTE GOED.

Artikel acht: -

Het verkochte onroerend goed maakt deel uit van een geheel van gronden door de verkopers reeds geheel of gedeeltelijk verkaveld of georderd, overeenkomstig zijn maatschappelijk doel in uitvoering van een door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting goedgekeurd programma.

vijfde blad

[Handwritten initials and marks]

[Handwritten initials and marks]

De aldus aangelegde wijk heeft een uitsluitend residentieel karakter en is principieel bestemd om bewoond te worden door personen die de tot het verwerven of het in huur nemen van een sociale woning gestelde voorwaarden vervullen.

IV. ERFDIENSTBAARHEDEN - STEDEBOUWKUNDIGE EN ESTHETISCHE VOORSCHRIFTEN.

zesde blad

Artikel negen: -

Elk van de percelen van bedoelde woonwijk is, het één ten voordele van het andere, met de hierna vermelde eeuwigdurende erfdiensbaarheden bezwaard en dit zonder onderscheid of zij al dan niet vervreemd werden of in het patrimonium van de verkoper gebleven zijn om verhuurd te worden:

a) de gebouwen zijn principieel bestemd om uitsluitend te dienen als woning en moeten derhalve het residentieel karakter dat oorspronkelijk door de verkoper gegeven werd, ongeschonden behouden;

b) het goed mag in geen geval, noch geheel noch gedeeltelijk aangewend worden als of dienen tot uitbating van een dranksluiterij, spijshuis of herberg;

c) de uitoefening van enigerlei activiteit, die in strijd zou zijn met die opgelegde bestemming of van aard zou zijn om op welke wijze ook afbreuk te doen aan het residentieel karakter van de gebouwen in het bijzonder en van de wijk in het algemeen is derhalve in en om het verkochte goed verboden;

d) er mag derhalve geen enkele wijziging, waarvoor de instemming of toelating van de bevoegde diensten voor Stedebouw en Ruimtelijke Ordening vereist is, aangebracht worden noch aan de bestaande gebouwen, aan of op de bijhorende grond en andere aanhorigheden, noch aan de aanleg en de beplantingen van het gedeelte van de tuin gelegen tussen die gebouwen en/of private tuinen en de openbare weg, tenzij dit zou geschieden overeenkomstig de door de verkoper schriftelijk goedgekeurde plannen en voorschriften voor de ganse wijk of verkaveling opge-
maakt door een ontwerper aangesteld door de verkoper.

Het is bovendien verboden op de gebouwen of op enige andere plaats van het goed, een van buiten af zichtbare radio- en/of T.V. - antenne te installeren of te laten installeren tenzij dit uitdrukkelijk door de verkoper zou toegestaan worden bij ontstentenis van elke mogelijkheid tot aansluiting op een gemeenschappelijke radio- en T.V.-antenne of op een commercieel distributienet.

Ten einde de bewoners van de wijk in de mogelijkheid te stellen aan te sluiten op een gemeenschappelijk radio- en /of T.V. - antenne, zal de verkoper, in de mate van het mogelijke en voor zover zulks noodzakelijk blijkt, het nodige doen om de wijk van de vereiste gemeenschappelijke installaties te voorzien of om de aansluiting ervan te verzekeren op een distributienet uit-
gebaat door derden en dit mits een evenredige tussenkomst wordt betaald door de kopers - en/of huurders, wanneer het huurwoningen betreft - in de onkosten van aanleg, aanpassing, onderhoud en werking die er zouden aan verbonden zijn;

e) er mag op geen enkele van buiten af zichtbare plaats in of op het goed enig reklameteken, enig uithangbord of aanplakbrief aangebracht worden van aard om het residentieel karakter van de wijk of de goede verstandhouding onder de bewoners in het gedrang te brengen.

Artikel tien: -

Het is de kopers verder verboden zonder uitdrukkelijke toelating van de verkoper:

a) enig geveerd buitenoppervlakt van de gebouwen in een andere kleur te schilderen dan de kleur van de verf welke oorspronkelijk door toedoen van de verkopende maatschappij werd aangebracht of door haar werd toegelaten of voorgeschreven;

b) de hekjes te verplaatsen, te wijzigen of in een andere kleur te schilderen;

c) de bestaande omheiningen geheel of gedeeltelijk te verwijderen of te wijzigen of er openingen in te maken;

d) iets te planten in de stroken van achteruitbouw, aan de openbare weg of terzijde, tot aan de achteruitbouwlijn der constructies, wanneer deze stroken van achteruitbouw tussen aan elkaar grenzende percelen niet afgesloten zijn;

e) in de stroken van achteruitbouw andere voetpaden, wegeltjes of doorgangen aan te leggen dan de toegangsweg of de gangen welke door de ontwerper van de wijk zijn tot stand gebracht, bloemen of planten te kweken tussen belendende percelen die niet zijdelings afgesloten zijn;

f) op enigerlei manier het tracé, de schikkingen evenals de breedte van de bestaande toegangswegen of gangen te wijzigen of er bomen, sierplanten of struiken op te planten;

g) in de hoven en tuintjes bomen, heesters of struiken te verwijderen of te verplanten;

h) enige handeling te stellen die van aard is om abnormale burenhinder te verwekken en afbreuk te doen aan de atmosfeer van rust en kalmte die moet heersen in een wijk met residentieel karakter.

In die omstandigheden is het hun verboden andere dan niet gevaarlijke huisdieren te houden en dan nog op voorwaarde dat er daaruit geen abnormale hinder zou voortvloeien voor de burens.

Artikel elf: -

De kopers verbinden er zich toe, van heden af en voor de toekomst zowel voor zichzelf als voor hun eventuele rechtverkrijgenden:

a) bovenvermelde erfdienstbaarheden, van stedenbouwkundige en esthetische aard, te eerbiedigen;

b) de andere ten laste van het verkochte goed gevestigde erfdienstbaarheden te eerbiedigen, onder meer diegenen welke betrekking hebben op waterleidingen, riolen, telefoon, energieleidingen, televisie- en radiodistributie en andere soortgelijke diensten;

c) de onderhouds- en buitenschilderwerken uit te voeren waartoe de verkopende vennootschap beslist heeft en dit volgens de door haar verstrekte richtlijnen, onder haar toezicht en op de door haar bepaalde tijdstippen, of deze werken te laten uitvoeren

zevende blad

Handwritten marks: a large flourish, the number '3', and a checkmark.

Handwritten initials or signature in the bottom right corner.

door de verkopende vennootschap zelf, na daartoe te zijn aangemaand per eenvoudige ter post aangetekende brief die gedurende vijftien dagen zonder gevolg zou zijn gebleven;

d) het snoeien en het periodieke onderhoud van de afsluitingen rond het verkochte goed evenals van de bomen, boompjes, stuiken en grasperken in de stroken van achteruitbouw aan de straatkant of terzijde uitsluitend te laten verrichten door toedoen en/of volgens de beslissingen van de verkopende vennootschap en dit alles op kosten van de koper.

Artikel twaalf: -

De kopers zien bovendien uitdrukkelijk en definitief af van het recht bomen, jonge boompjes en heesters te doen vellen of snoeien welke geplant zijn op het verworven perceel grond, of op de grens van dit perceel en van het openbaar domein, of nog op de grens van belendende eigendommen of die zich zouden bevinden op andermans eigendom (van derden, van de verkopende vennootschap, staat of gemeente) op minder dan twee meter afstand van het verworven goed, aangezien de in de wijk bestaande of aangelegde beplantingen, de architectonische opvatting van het geheel, de inplanting van de gebouwen en het uiterlijk aspect ervan, de tint van de gebruikte verf en van de aangewende materialen per definitie en door bestemming een tweevoudige urbanistische en esthetische erfdienstbaarheid uitmaken opgelegd in het algemeen belang ter bescherming en verfraaiing van het leefmilieu.

V. BEDING VAN NIET VERKOOP - VERBINTENIS VAN PERSOONLIJKE BEWONING.

Artikel dertien: -

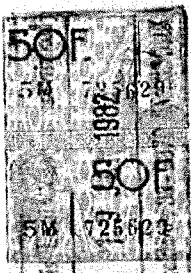
Gedurende een termijn van twintig jaar ingaande bij de ondertekening van de authentieke akte, houdende verkoop van het goed ontzeggen de verwervers zich het recht het bedoelde goed geheel of gedeeltelijk te verkopen met zakelijke rechten te bewaren, te verhuren of op enigerlei wijze ter beschikking te stellen van derden, al dan niet familieleden of verwanten, zonder daartoe vooraf schriftelijke machtiging bekomen te hebben van de verkoper terzake handelend in overeenstemming met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting.

Het is de kopers derhalve gedurende dezelfde periode ook verboden het goed met hypotheek te bezwaren tenzij met het akkoord en onder de voorwaarden door de verkoper, in overeenstemming met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting bepaald. Dit verbod geldt evenwel niet voor de hypotheeken genomen tot waarborg van de leningen bij het verlijden van de verkoopakte aangegaan, uitsluitend bestemd tot financiering van de aankoop van bewust onroerend goed en dit zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikel vijftien, ten eerste, hieronder.

In geval van overlijden van één der echtgenoten blijft de overlevende samen met de rechtverkrijgenden van de overledene verder gehouden tot het naleven van de aangegane verbintenissen.

achtste blad

Handwritten signature and initials



Artikel veertien: -

De kopers gaan bovendien elk afzonderlijk hoofdelijk en solidair de verbintenis aan het verworven goed gedurende diezelfde periode van twintig jaar samen persoonlijk te bewonen als vaste woonplaats, er hun domicilie gevestigd te houden, er geen ander personen te huisvesten dan de leden van hun gezin en even tueel zekere andere personen, al dan niet familieleden of verwanten, indien de verkoper met de toestemming van de Nationale waartoe zij ook hun rechtverkrijgenden verplichten:

Artikel vijftien: -

Ten einde de bij bovenvermelde artikels aangegane verbintenissen in alle gevallen te kunnen naleven gaan de kopers vanaf heden en voor de toekomst tegenover de verkoper volgende uitdrukkelijke verbintenissen aan, waartoe zij ook hun rechtverkrijgenden verplichten:

1) de hypothecaire of andere schulden, die zij met het oog op de betaling van de aankoopprijs, de verfraaiing of verbetering van het goed of om enige andere reden zouden aangegaan hebben en waarmede het goed zou belast zijn of belast kunnen worden, regelmatig te betalen, zowel in kapitaal als in interest, ten einde alle onroerend beslag en elke verkoop bij gedwongen ten uitvoerlegging te vermijden;

2) bij vereffening der goederengemeenschap ingevolge ontbinding van het huwelijk door echtscheiding of ingevolge gerechtelijke scheiding van goederen of indien het hen om enige andere reden dan het overlijden onmogelijk zou zijn het goed nog verder samen te bewonen, zich wat de verkoop, de verhuring of ter beschikking stelling van het goed aan derden betreft, in alles te schikken naar de beslissingen die terzake door de verkoper zouden genomen worden in uitvoering van de desbetreffende bepalingen, vermeld in titel zes van onderhavig bestek.

VI. NIET-NALEVING VAN DE CONTRACTUELE BEPALINGEN - STRAFMAATREGELEN.

Artikel zestien: -

Aangezien de algemene voorschriften, lasten, voorwaarden en bedingen, vervat in onderhavig bestek NM/V.75 en de bijzondere voorwaarden van verkoop vermeld in de authentieke akte van verkoop verband houden met het karakter "intuitu personæ" dat de verkoper van een sociale woning in hoofde van de kopers kenmerkt, is het vereist dat de verkoper te allen tijde over de mogelijkheid zou beschikken de overtredingen ervan daadwerkelijk te bestraffen.

a) Gedurende een termijn van vijf jaar, ingaande daags na het verlijden van de authentieke akte houdende verkoop van het goed zal de verkoper derhalve kunnen gebruik maken van het beding van wederinkoop.

b) Gedurende een termijn van twintig jaar, ingaande op dezelfde datum, is hem bovendien de mogelijkheid aangeboden, zonder afbreuk te doen aan andere middelen waarover hij contractueel beschikt, de verkoop van rechtswege nietig te doen verklaren

negende blad

- en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling - in geval van niet naleving door de kopers van enig voorschrift, voorwaarde, beding of bepaling in onderhavig bestek NM/V.75 of in de authentieke akte houdende verkoop vervat.

c) Daarenboven geniet de verkoper jegens de kopers, zonder enige beperking in duur en in alle omstandigheden, een recht van voorkoop dat kan uitgeoefend worden afgezien van elke contractuele sanctie die zou genomen worden in geval er tot de verkoop zou overgegaan worden vóór het verstrijken van de hierboven gestelde termijnen.

A. Beding van wederinkoop.

Artikel zeventien: -

Gedurende een termijn van vijf jaar, ingaande daags na het verlijden van de akte houdende verkoop van het goed, heeft de verkoper, op grond van de artikels zestienhonderd negenenvijftig en volgende van het burgerlijk wetboek, het recht dit verkochte goed terug in haar patrimonium op te nemen bij toepassing van het beding van wederinkoop, waardoor de verkoop "ab initio" vernietigd wordt en het bedoelde goed geacht wordt nooit het patrimonium van de verkoper te hebben verlaten.

Artikel achttien: -

De verkoper verbindt er zich toe slechts gebruik te maken van zijn kontraktueel bedongen recht van wederinkoop indien het zou blijken dat de kopers:

1. de door hen bij deze, zowel persoonlijke hoofdelijke als solidair en ondeelbaar aangegane verbintenissen niet naleven;
2. afgezien van het geval dat een van beide echtgenoten zou overlijden, naar een toestand evolueren die het hen onmogelijk of quasi onmogelijk maakt het verworven goed verder samen te bewonen of in eigendom te behouden.

De verkoper behoudt zich het recht voor, in akkoord met de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting, soeverein te oordelen nopens de opportuniteit van de uitoefening van zijn recht van wederinkoop.

Het recht van wederinkoop kan ook uitgeoefend worden tegen de personen die voor het verstrijken van de gestelde termijn, het onroerend goed, hetzij uit de hand, hetzij openbaar, zowel bij vrijwillige of gedwongen verkoop zouden verworven hebben en dit gedurende de periode die nog blijft te lopen om de termijn van vijf jaar te voleindigen.

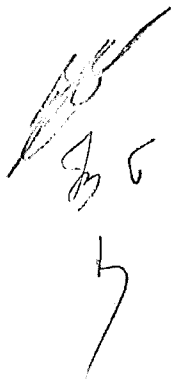
Artikel negentien: -

Het recht van wederinkoop kan echter ook uitgeoefend worden indien daartoe bij gemeen akkoord tussen verkoper en kopers zou besloten worden zonder dat het in dat geval vereist is dat er een specifieke inbreuk op de aangegane verbintenissen of opgelegde verbodsbepalingen zou gepleegd zijn.

B. Nietigverklaring van de verkoop - Ontbindende voorwaarde - Betaling van een meerprijs bij wijze van schadevergoeding.

Artikel twintig: -

In geval van niet-uitvoering of niet-naleving door de kopers van enige in onderhavig bestek of in de authentieke akte houdende



de verkoop opgenomen beschikking, voorwaarde of beding zal de verkoop, zonder afbreuk te doen aan de andere kontraktuele rechtsmiddelen waarover de verkoper beschikt, van rechtswege nietig kunnen verklaard worden en dit zonder voorafgaande ingebrekestelling.

Het recht de ontbindende voorwaarde in te roepen is de verkoper voorbehouden gedurende een termijn van twintig jaar eveneens ingaande daags na het verlijden van de authentieke akte houdende verkoop tenzij wat betreft de inbreuken op zijn recht van voorkoop in welk geval het recht de ontbindende voorwaarde in te roepen niet in de tijd beperkt is.

Artikel éérentwintig: -

In dezelfde omstandigheden als bepaald in artikel twintig hierboven zal de verkoper bovendien gedurende eenzelfde period voor zover hij geen gebruik maakt of niet meer kan maken van zijn recht van wederinkoop en ook de nietigheid van de overeenkomst niet wenst in te roepen, gerechtigd zijn de onmiddellijke betaling te eisen, bij wijze van schadevergoeding, van een som die principieel minimaal vijftientwintig ten honderd en maximaal honderd ten honderd van de oorspronkelijke verkoopprijs bedraagt naar gelang van de waarde van het onroerend goed zoals die op de dag van de toepassing van bedoeld strafbeding zal blijken uit een schatting opgemaakt door de ontvanger der registratie op verzoek van de verkoper en dit onverminderd het recht voor de verkoper en voor de andere eigenaars van de wijk eventueel de verdere naleving van de bestaande erfdienstbaarheden te eisen en het goed in zijn oorspronkelijke staat te doen herstellen.

elfde blad

VII. RECHT VAN VOORKOOP - MODALITEITEN VAN UITOEFENING.

Artikel tweeëntwintig: -

Bovendien zal de verkoper te allen tijde, zonder beperking van duur en zonder afbreuk te doen aan de andere contractuele penaliserings, een recht van voorkoop kunnen uitoefenen indien bedoeld onroerend goed, om welke reden ook uit de hand of openbaar zou verkocht worden door de huidige kopers of door hun rechtverkrijgenden.

Dit recht van voorkoop is aan de verkoper voorbehouden ten einde hem in de mogelijkheid te stellen een met de financiële toekomst van de gemeenschap opgetrokken woning in de sector van de sociale huisvesting te behouden.

De uitoefening van dit recht, niet geregeld zijnde door het Burgerlijk Wetboek, zal op grond van volgende kontraktuele beschikkingen geschieden:

A. Verkoop uit de hand.

a) De kopers mogen het onroerend goed niet uit de hand aan derden verkopen zonder vooraf aan de verkoper de gelegenheid te hebben gegeven zijn recht van voorkoop uit te oefenen. Te dien einde zullen zij hem bij een ter post aangetekend schrijven kennis geven van de prijs waarvoor en de voorwaarden waaronder zij bereid zijn bedoeld onroerend goed te verkopen. Deze kennisgeving geldt als aanbod voor verkoop.

Handwritten scribbles and initials, possibly 'B' and '7'.

Handwritten scribbles and initials at the bottom right of the page.

b) De verkoper beschikt over een termijn van dertig werkdagen - lopende vanaf de postdatum van kennisgeving - om een eventuele aanvaarding van het aanbod aan de aanbidders te notificeren bij een ter post aangetekend schrijven. Deze notificatie heeft voor gevolg dat de verkoop, overeenkomstig artikel 1583 van het Burgerlijk Wetboek, tussen partijen voltrokken is zodra de aanvaarding door de verkoper ter kennis is gekomen van de aanbidders.

c) Indien de verkoper het aanbod binnen de gestelde termijn niet aanvaardt, mogen de aanbidders bedoeld onroerend goed niet uit de hand voor een lagere prijs of onder gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder uitdrukkelijke en voorafgaande instemming van de verkoper.

Indien na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod, het goed niet aan een derde verkocht werd, moet, bij eventuele verkoop, een nieuw aanbod aan de verkoper in deze gedaan worden.

De verkoper (in de akte waarvan onderhavig bestek deel uitmaakt de kopers genoemd) moet binnen de maand na de registratie bij een ter post aangetekend schrijven aan de maatschappij-verkoopster een attest oversturen opgemaakt door de notaris die de akte heeft verleden, attest waarin de prijs en de voorwaarden van de verkoop vermeld staan.

B. Openbare verkoop.

a) Bij openbare verkoop is de verkoper gehouden ten minste vijftien dagen tevoren aan de oorspronkelijke verkoper in deze kennis te geven van plaats, dag en uur van de verkoop.

b) Bij het einde van de opbieding en vóór de toewijzing zal door de instrumenterende notaris in het openbaar de vraag gesteld worden of de oorspronkelijke verkoper zijn recht van voorkoop wil uitoefenen voor de laatst geboden prijs.

c) In geval van negatief antwoord, afwezigheid of stilzwijgen van de oorspronkelijke verkoper, wordt de verkoop voortgezet.

d) In geval het eigendom terug openbaar wordt opgeroepen ten gevolge van de uitoefening van het recht van hoger bod, dient eenzelfde kennisgeving als in a) hierboven acht dagen tevoren aan de oorspronkelijke verkoper te worden betekend en dient een zelfde vraag als in b) hierboven hem in het openbaar vóór de toewijzing gesteld te worden.

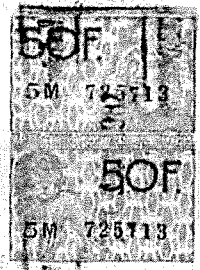
C. In-de-plaatsstelling en schadevergoeding.

Ingeval van verkoop uit de hand of openbaar met miskennis van de rechten van voorkoop van de oorspronkelijke verkoper - of zonder zijn uitdrukkelijke instemming - heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van vijftientig ten honderd van de verkoopprijs.

Wat de in-de-plaatsstelling betreft dient de eis door de oorspronkelijke verkoper ingesteld te worden én tegen de verkoper (oorspronkelijke koper) én tegen de nieuwe koper, en die eis zal slechts ontvankelijk zijn na inschrijving op de kant van de overschrijving van de betwiste akte en in voorkomend geval op de kant van de overschrijving van de laatst overgeschreven titel.

twaalfde blad

Handwritten signature
36



De in-de-plaatsgestelde betaald aan de koper de prijs terug die deze heeft betaald.

Hij is slechts gehouden voor de verplichtingen die voor de koper voortvloeien uit de authentieke akte van verkoop en tot de lasten waarin de koper heeft toegestemd, voor zover die lasten zijn ingeschreven of overgeschreven vóór de inschrijving van zijn eis.

De vordering tot naasting en in-de-plaatsstelling en de vordering tot schadeloosstelling verjaren, bij openbare verkoop door verloop van drie maanden te rekenen van de datum van toewijzing en bij verkoop uit de hand door verloop van drie maanden te rekenen van de kennisgeving van die verkoop aan de oorspronkelijke verkoper indien een dergelijke kennisgeving heeft plaatsgehad en anders door verloop van twee jaren na de overschrijving van de akte van verkoop.

VIII. VARIA.

dertiende blad

Artikel drieëntwintig: -

De kopers verbinden er zich toe het gekochte goed, voor de volledige vervangingswaarde van de gebouwen, tegen brand, bliksem en ontploffingen allerhande te verzekeren bij een Belgisch of een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij, de premies regelmatig te betalen en het verzekerd kapitaal regelmatig te laten aanpassen.

Artikel vierentwintig: -

Indien nieuwe werken van bestrating, aanleg van voetpaden, afsluitingen, leidingen, enzovoort..., enzovoort..., nodig mochten worden geacht door de verkoper zullen de kopers een evenredig deel van de kosten dezer werken moeten ten laste nemen.

De geschillen, welke dienaangaande zouden kunnen rijzen, zullen in de eerste plaats aan de appreciatie van de nationale Maatschappij voor de Huisvesting voorgelegd worden.

Indien er geen regeling in der minne mogelijk blijkt zal het geschil beslecht worden door de terzake bevoegde rechtbanken.

Artikel vijfentwintig: -

De kopers zijn er eventueel toe gehouden jaarlijks, op een door de verkoper te betalen tijdstip, hun evenredig aandeel te betalen in de uitgaven welke veroorzaakt worden door of welke rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met de oprichting het beheer en het onderhoud van bestaande of tot stand te brengen gemeenschappelijke voorzieningen evenals met de oprichting het beheer en het onderhoud van bestaande of aan te leggen gedeelten welke voor gemeenschappelijk gebruik worden ten dienst gesteld van de eigenaars van goederen welke van de vennootschap voortkomen of van huurders van goederen die steeds eigendom gebleven zijn van voornoemde vennootschap en gelegen zijn in dezelfde localiteit, zonder dat het vereist is dat zij daarom deel uitmaken van dezelfde wijk, zoals parken, wandelwegen, beplantingen, grasperken, wegen, sociale gebouwen, T.V.- en radiodistributie-antennes of -netten, enzovoort..enzovoort..

13
13
13

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Deze opsomming is louter exemplatief.

Het evenredig aandeel, waarvan sprake in voorgaande alinea, zal door de kopers aan de verkoper betaald worden binnen de maand na er toe uitgenodigd te zijn. Indien die uitnodiging meer dan een maand zonder gevolg blijft, kan het verschuldigd bedrag, na ingebrekestelling bij een ter post aangetekend schrijven, met tien ten honderd verhoogd worden bij wijze van forfaitaire vergoeding en dit onafgezien van de verdere onkosten van vervolging.

Tot waarborg van de regelmatige betaling van hun evenredig aandeel zullen de kopers bovendien bij het verlijden der authentieke akte in handen van de verkoper een som van tweeduizend vijfhonderd frank consigneren, zonder dat hun daarop interest zal verschuldigd zijn.

Deze som kan, naar gelang van de stijging van het prijsindexcijfer bij comstumpatie van het Rijk, door de verkoper verhoogd worden tot een bedrag overeenstemmend met het jaarlijks evenredig aandeel door de kopers te betalen.

Bovendien zal, bij eventuele latere verkoop, om welke reden ook, deze som van tweeduizend vijfhonderd frank (eventueel verhoogd zoals hierboven bepaald) bij de verkoper op naam van de nieuwe koper renteloos gedeponereerd blijven en dit op grond van de in-de-plaatstelling, doch deze laatste zal het bewuste bedrag aan de vroegere koper terugbetalen. Dezelfde regeling zal "mutatis mutandis" ook gelden voor alle latere eigendomsoverdrachten van het goed.

Artikel zesentwintig: -

In geval bij het verlijden van de authentieke akte de aanpassingswerken van de wijk, waar het verkochte goed gelegen is nog niet volledig zouden uitgevoerd zijn en zo bij de verdeling van de eruit voortvloeiende kosten, de werkelijke kostprijs van het vervreemde goed hoger moest liggen dan de oorspronkelijk vastgestelde verkoopprijs kunnen de kopers ertoe verplicht worden een naar evenredigheid bepaalde bijkomende som te betalen waarvan het bedrag bij het eerste verzoek in handen van de verkoper zal dienen gestort te worden.

Artikel zevenentwintig: -

Alle bepalingen van onderhavig bestek zijn van toepassing op alle verkopen door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting of door de door haar erkende vennootschappen gedaan voor zover er niet van afgeweken wordt in de bijzondere voorwaarden van de akte houdende verkoop.

"Ne Varietur" ondertekend door de verkoper om gehecht te blijven aan de akte van nederlegging heden zesentwintig oktober negentienhonderd zesenzeventig, verleden voor notaris Louis Van Gansewinkel te Arendonk.

veertiende blad

Handwritten scribbles and initials, possibly 'B' and 'E'.

Large handwritten signature or initials.

Handwritten signature of Louis Van Gansewinkel.



Geboekt... Bladeng... Verzendingen
te TURNHOUT 2e KANTOOR DER
REGISTRATIE

6 de...
D. 13 BL. 19 V. 15. Ontvangen
De Ontvangers

"Ne vanctum" getekend te Mastaler op
30 oktober 1927 en bevestigd aan notaris
400 L. FOTO KOPIJ
Tijnd Voeten te... om als bijlage
gelijck te...
van de alle
kanten verlijden

Handwritten signature at the bottom right.