

VERKOOPSVOORWAARDEN GESLOTEN OMSLAG GARAGE TE EECKHOUTSQUARE 115+ (GARAGE 57)	VERKOOP RONSE,	ONDER GEORGES
--	---------------------------	--------------------------

Op vijftien april vierentwintig ga ik, Leen Coppejans, notaris te Oudenaarde, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de verkoop onder gesloten omslag, van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden;
- C. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN
--

1. Het onroerend goed

a) Beschrijving van het goed

STAD RONSE - 2^e afdeling

De garage met nummer 57, op en met grond, er gelegen in het residentieel project aan de Georges Eeckhoutsquare 115+, bekend op het kadaster onder de sectie C, deel van nummer 0257PP0000, met een oppervlakte volgens meting van zeventien centiaren (17ca).

Gereserveerd kadastraal perceelnummer 0257H2P0000.

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

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

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

b) Metingsplan

Het onroerend goed is afgebeeld als **lot 1** (gele kleur) op een metingsplan opgemaakt door mevrouw Devenijn Laurence, te Maarkedal, op 26 oktober 2022.

Dit plan werd referentienummer 45422/10624 toegekend in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Ten gevolge van het voorgaande moet het plan niet worden geregistreerd overeenkomstig artikel 26, derde lid, 2° van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten.

De partijen verklaren in aansluiting op de voorgaande bevestiging de overschrijving van de plannen op het kantoor Rechtszekerheid overeenkomstig artikel 3.30 van het Burgerlijk Wetboek te vragen zonder dat dit plan ter overschrijving wordt aangeboden op het kantoor Rechtszekerheid in toepassing van 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

De partijen verzoeken dat de vermelde plannen dat ingevolge aanhechting deel uitmaakt van onderhavige akte zonder aanbieding ervan op het kantoor Rechtszekerheid zal worden geacht tegelijk met de akte te zijn overgeschreven overeenkomstig artikel 3.30, §3 van het Burgerlijk Wetboek.

c) Oorsprong van eigendom

(...)

d) Pandwet

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs ook indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

De verkoper verklaart dat geen enkel onderdeel van voormeld onroerend goed is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

Ondergetekende notaris bevestigt dat zij het Pandregister heeft geconsulteerd op 18 maart 2024 en dat er

geen inschrijvingen in het register werden opgenomen.

2. Instelprijs, biedingen, toewijs en bezoek

a) Instelprijs

De instelprijs bedraagt **twaalftuizend vijfhonderd euro (€ 12.500,00)**.

b) Minimumbod

Het minimumbod bedraagt honderd euro (€ 100,00). Dit betekent dat er met minstens honderd euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

c) Modaliteiten biedingen onder gesloten omslag

Elk bod dient schriftelijk te worden uitgebracht, met vermelding van naam, datum, bedrag en handtekening, en dit uiterlijk op 3 juni 2024 om 8 uur. Het bod wordt verplicht in een gesloten omslag uitgebracht, gericht aan het kantoor van notaris Leen Coppejans te 9700 Oudenaarde, Baarstraat 51. De kandidaat-koper wordt gewezen op het feit dat elk uitgebracht bod dat aan voormelde voorwaarden voldoet, bindend is.

d) Opening van de omslagen

De opening van de uitgebrachte biedingen onder gesloten omslag zal gebeuren op 3 juni om 8u30 op het kantoor van notaris Leen Coppejans te 9700 Oudenaarde, Baarstraat 51. Elke bidder heeft het recht hierbij aanwezig te zijn. Notaris Coppejans zal een proces-verbaal van de opening van de omslagen opmaken.

e) Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op na voorafgaand telefonisch contact met het notariskantoor via het nummer 055/31.13.36.

3. Voorwaarden van de overdracht

a) Eigendomsoverdracht

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

b) Genot - 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.

c) 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 verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

De verkoper verklaart in dit kader dat er geen conventioneel of decretaal voorkooprecht van toepassing is, met uitzondering van het **decretaal voorkooprecht in voordeel van de Vlaamse Wooncode (thans Vlaamse Codex Wonen)**. Aangezien het in casu een uitzondering betreft ingevolge de hoedanigheid van de verkoper, dient het voorkooprecht overeenkomstig artikel 5.76, §3, 5° Vlaamse Codex Wonen, **niet te worden aangeboden**.

d) Staat van het goed - Gebreken

Het goed wordt verkocht in de **toestand waarin het zich op de dag van de opening van de enveloppes 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.

e) Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een 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.

f) Gemeenheden

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

g) Erfdienstbaarheden

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

De verkoper is ertoe gehouden de haar 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.

h) 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.

i) 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.

j) Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in-of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

k) Overdracht van risico's - Verzekeringen

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

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

l) Belastingen

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

4. Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop

5. Administratieve bepalingen

a) Stedenbouwkundige voorschriften

1. In toepassing van artikel 7.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt er op gewezen dat de Stad

Ronse over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister beschikt.

Met toepassing van artikel 5.2.1 van zelfde Codex vermeldt en informeert ondergetekende notaris de partijen, op basis van het stedenbouwkundig uittreksel afgeleverd door de stad Ronse op 16 mei 2023, zonder garantie dat deze inlichtingen volledig zijn en overeenstemmen met de werkelijke toestand:

1) dat voor hierboven omschreven onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt, met uitzondering van :

* een stedenbouwkundige vergunning op 17 februari 1970 dossier nummer B/1969/3271 voor oprichten van een appartementsgebouw;

* een omgevingsvergunning op 28 juni 2021 dossiernummer OMV_2020009084-2020/315 voor het bouwen van een woonproject met 58 appartementen en 15 ééngezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing;

* een omgevingsvergunning op 29 maart 2021 dossiernummer OMV_2021003165-2021/17 voor het oprichten van een hoogspanningscabine;

Constructies opgericht voor 22 april 1962 of voor de definitieve vaststelling van het gewestplan worden geacht te zijn vergund. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift dat dit vermoeden zou tegenspreken.

2) dat de verkochte goederen volgens het gewestplan Oudenaarde, goedgekeurd op 24 februari 1977, gewijzigd op 29 oktober 1999, gelegen is in **woongebied**; de verkochte goederen zijn tevens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Ronse - afbakeninglijn", de dato 22 december 2008 met als bestemming "stedelijk gebied";

3) dat de onroerend goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, en er **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4) dat op hierboven omschreven onroerende goederen **geen** voorkooprecht rust vermeld in artikel 2.4.1 van zelfde codex of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5) dat voor de hierboven omschreven onroerende goederen **geen** verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6) dat hierboven beschreven onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

7) dat de hierboven beschreven onroerende goederen **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 §1 van zelfde Codex.

Ondergetekende notaris wijst comparanten op artikel 4.2.1 van zelfde Codex, betreffende de vergunningsplichtige handelingen.

2. In de hierboven ingeroepen brief van de Stad Ronse wordt bovendien vermeld:

- dat op beschreven onroerend goed volgende verordeningen van toepassing zijn:

* de algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, de dato 29 april 1997;

* de bouwverordening inzake TV + FM in privé-verkaveling, de dato 16 oktober 1975;

* de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, de dato 05 juli 2013;

* de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven, de dato 8 juli 2005;

* de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, de dato 2 september 2009;

* de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bandbreedte, de dato 9 juni 2017;

* de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake weekendverblijven, de dato 4 juli 2012;

* de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, de dato 29 maart 2012;

* de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake baangrachten, de dato 29 november 2012;

* de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake stedenbouwkundige voorschriften, ontwerp de dato 16 december 2013;

- dat beschreven goederen zich bevinden in een zuiveringszone van het type "centrumgebied";

- dat de hierboven omschreven onroerende goederen gelegen zijn in een woningbouwgebied, waarop een recht van voorkoop kan worden uitgeoefend;

3. De kopers erkennen door de ondergetekende notaris te zijn ingelicht dat uit de vermelding in het stedenbouwkundig uittreksel dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd niet met zekerheid kan worden afgeleid dat de vergunning rechtsgeldig is en dat het goed voorwerp van de verkoop integraal vergund is of integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht. De kopers erkennen te zijn ingelicht omtrent de mogelijkheid en noodzaak om persoonlijk, voorafgaandelijk aan dezer, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van het goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

De verkoper verklaart dat er geen planbatenheffing is.

4. Het plan van verdeling van de hierbij verkochte percelen grond, de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming werd door ondergetekende notaris ter kennis gebracht van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ronse, bij aangetekend schrijven verstuurd op 27 april 2023.

In haar brief van 23 mei 2023 liet het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Ronse het volgende weten :

"Wij ontvingen op 4 mei 2023 het in referte vermeld voorstel van verdeling. Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art.5.2.2) heeft het College van Burgemeester en Schepenen het voorstel onderzocht, en dit in

*zitting van 22 mei 2023. Het College van Burgemeester en Schepenen heeft **geen opmerkingen** ten aanzien van het voorstel van verdeling."*

5. De verkoper verklaart met betrekking tot de hierbij verkochte goederen dat geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning werd afgeleverd noch een stedenbouwkundig attest werd uitgereikt dat laat voorzien dat een dergelijke vergunning of attest kan worden verkregen. Er kan dus geen zekerheid worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op deze grond te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De koper zal -ingeval hij werken zou uitvoeren- zonder verhaal tegen de verkoper, alle stedenbouwkundige voorschriften moeten naleven die door de overheid zullen opgelegd worden.

De koper zal, indien het goed in de toekomst mochten getroffen worden door besluiten inzake onteigening, rooilijn, ruimtelijke ordening of stedenbouw of door enig ander overheidsbesluit, deze moeten naleven zonder verhaal tegen de verkoper.

De verkoper verklaart dat er door hem geen werken werden uitgevoerd en verklaart dat naar zijn weten op dit goed **geen bouw- of stedenbouwkundige overtredingen** vastgesteld werden.

b) Tienjarige aansprakelijkheid aannemer

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector. Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018.

De verkoper verklaart hierop dat er **geen werken** zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

c) Waterparagraaf

1. Ingevolge consultatie van de kaarten met watertoets en overstromingsgebieden via www.waterinfo.be, blijkt dat het hierboven omschreven goed **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied.

2. Ingevolge consultatie van de kaarten met overstromingsgebieden via www.waterinfo.be, blijkt dat het hierboven omschreven goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen in het kader van de wet betreffende de verzekeringen.

3. Ingevolge consultatie van de kaarten met de rechten van voorkoop via www.waterinfo.be blijkt dat het hierboven omschreven goed **niet** gelegen is in een "afgebakend overstromingsgebied" en "afgebakende oeverzone".

4. Ingevolge consultatie van de kaarten met de signaalgebieden blijkt dat het hierboven omschreven goed **niet** gelegen is in een signaalgebied.

5. De grond heeft **P(erceel)-score: A** en de gebouwen hebben een **G(ebouwen)-score: A**, waarbij "A" overeenstemt met "geen overstroming gemodelleerd".

d) Onroerenderfgoeddecreet

1. De verkoper verklaart dat het onroerend goed naar zijn weten **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

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

2. De verkoper verklaart dat het onroerend goed naar zijn weten **noch voorlopig noch definitief is beschermd**. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

e) Bosdecreet

De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed **geen bos** is, zoals bedoeld in artikel 3 van het Bosdecreet.

f) Toestand van de bodem

1. De verkoper verklaart dat er op de gronden, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten **geen** inrichting gevestigd is of was, die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in het artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de hierbij verkochte goederen en die werden afgeleverd door OVAM op 3 mei 2023, waarvan de inhoud luidt als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige

bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op www.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."

3. De verkoper heeft verklaard met betrekking tot het hierbij te koop gestelde goed **geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden**, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Ondergetekende notaris bevestigt dat de bepalingen van het bodemdecreet inzake de overdracht van gronden werden toegepast.

De notaris wijst de koper er tot slot op dat:

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- de regels inzake grondverzet (Hoofdstuk VII van titel III van zelfde decreet) onverkort van toepassing blijven.

g) Decretaal recht van voorkoop

Ingevolge consultatie van het E LOKET VOORKOOP op 03 april 2024 blijkt dat er **een decretaal voorkooprecht** rust op het bij deze verkochte goed.

Aangezien het in casu een uitzondering betreft ingevolge de hoedanigheid van de verkoper, dient het voorkooprecht overeenkomstig artikel 5.76, §3, 5° Vlaamse Codex Wonen, **niet te worden aangeboden**.

h) Vlaamse Codex Wonen

1. De verkoper verklaart dat het onroerend goed geen woning is zoals omschreven in artikel 1.3, §1 van de

Vlaamse Codex Wonen.

2. De verkoper erkent dat ondergetekende notaris heeft gewezen op het voorkooprecht waarover de naamloze vennootschap 'Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen', de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeente en het O.C.M.W. beschikken krachtens artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

Aangezien het verkochte goed gelegen is in door de minister erkend bijzonder gebied (woonvernieuwingsgebied, woningbouwgebied), valt onderhavige verkoop onder de toepassing van artikel 5.76 en volgende van voormelde Codex.

Aangezien het in casu een uitzondering betreft ingevolge de hoedanigheid van de verkoper, dient het voorkooprecht overeenkomstig artikel 5.76, §3, 5° Vlaamse Codex Wonen, **niet te worden aangeboden.**

i) KLIM - KLIP

De verkoper en ondergetekende notaris vestigen de aandacht van de koper op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> en de website <https://klip.vlaanderen.be> na te gaan of er zich op het hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het hoger beschreven onroerend goed.

Uit de opzoeking de dato 18 maart 2024 blijkt dat:

* volgende kabel- en leidingbeheerders aanwezig zijn: "Agentschap Wegen en Verkeer, Farys, Fluvius, ORES, Proximus, Stad Ronse en Telenet BVBA"

* "Er zijn geen KLIM leden betrokken voor deze aanvraag."

j) Leegstand

Op ondervraging heeft de verkoper verklaard dat hem **geen** kennis werd gegeven van de administratieve akte waarbij de leegstand of de verwaarlozing van het verkochte goed werd vastgesteld in het kader van artikel 2.9. en verder van de Vlaamse Codex Wonen of in het kader van het decreet van 22 december 1995.

k) Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat er voor het verkochte goed **geen** postinterventiedossier werd opgesteld en dat er sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

l) Asbestinventaris

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een toegankelijke constructie die werd opgericht vóór 2001, over een asbestinventarisatetest zal moeten beschikken bij elke overdracht vanaf 23 november 2022 en in ieder geval uiterlijk op 31 december 2031.

Op het goed bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest, opgemaakt door Maaïke Lagrou op 28 augustus 2023, waarvan de conclusie luidt "**niet-asbestveilig. Tijdens de inspectie vastgesteld: 2 asbestmaterialen (dringend te verwijderen), 0 beperkingen en 0 uitsluitingen**".

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

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de koper worden overhandigd na betaling van de prijs en kosten

m) Diverse verplichtingen en premies

Ondergetekende notaris wijst er op dat de overdracht gevolgen kan hebben voor de toekenning of het

behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies.

Ondergetekende notaris wijst bovendien op het bestaan van toelagen alsook premies voor onder meer verwerving, bouwen, renovatie en sanering (zie www.premiezoeker.be en www.energiesparen.be), alsook op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op <https://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen>.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Tegenstrijdigheid

Artikel 1. In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopsvoorwaarden. Toepassingsgebied

Toetreding

Artikel 2. De verkoop onder gesloten omslag moet worden aanzien als een toetredingscontract. De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het kantoor van ondergetekende notaris na opening van de gesloten omslagen.

Artikel 4. De notaris leidt de verkoop. Zij moet een minimumbod vaststellen. Zij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); zij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- c) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich

wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen;

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 5. De biedingen kunnen enkel onder gesloten omslag, zoals hierboven uiteengezet, worden gedaan.

Artikel 6. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Gevolgen van een bod

Artikel 7. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortspuitende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van opening van de biedingen en toewijzing ondertekend wordt.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 8. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 9.

Tekortkoming koper

Indien de koper nalaat om de akte aankoop te ondertekenen, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500,00 (tweeduizend vijfhonderd euro), met als minimum het verschil tussen zijn weerhouden bod en het onmiddellijk daaropvolgende lager bod. Deze clausule ontnemt de verkoper niet het recht om van de koper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de koper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500,00 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clausule ontnemt de koper niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 10. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 11. Iedere bidder 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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bidder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor worden betaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

Artikel 12. 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 877 oud BW).

Prijs

Artikel 13. De koper moet de prijs en kosten in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen de twee

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

Kosten

Artikel 14. De koper betaalt bij het ondertekenen van de notariële verkoopakte volgende kosten:

- de registratiebelasting;
- de uitgaven aan derden;
- het wettelijk forfait;
- de erelonen;
- btw op de voorgeschoten kosten, het wettelijk forfait en de erelonen.

Als de koper een krediet aangaat, betaalt hij ook de kosten van het krediet en de kredietakte.

De verkoper betaalt de kosten om het onroerend goed te koop te stellen (publiciteit, ...) en om het onroerend goed te kunnen overdragen (bijvoorbeeld: bodemattest, stedenbouwkundige inlichtingen, kadasterdocumenten, landmeterskosten, ...).

Schuldvergelijking

Artikel 15. 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 is één uitzondering op deze regel, met name 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.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 16. 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 17. 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.

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

C. VOLMACHT

(...)

Uitvoerbaarheid

In de mate in deze akte verwezen wordt naar een vroeger verleden akte, moeten deze akten als een geheel beschouwd worden en verklaren de comparanten dat zij samen uitvoerbaar zijn, overeenkomstig artikel 19 van de Organieke Wet Notariaat.

Bevestiging identiteit.

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

Recht op geschriften.

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

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