

VERKOOPSVOORWAARDEN

REP : 2024/

DOSSIERNUMMER : KM/20240464

BIJLAGE : 0

Het jaar tweeduizend vierentwintig.**Op tien september.**

Zal door mij, Meester **Louis COSTEUR**, notaris met standplaats te Menen, worden overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden, waardoor zal worden overgegaan tot de openbare verkoop op biddit.be van onroerend goed bij "uitvoerend beslag" overeenkomstig artikel 1560 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

VOORAFGAANDE BEMERKINGEN

(...)

VERKOOPSVOORWAARDEN

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. Slotbepalingen.

A. DE BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor: ACTAPLUS, geassocieerde notarissen, Kortrijkstraat 81, 8930 Menen (Telefoon : 056/53.21.76 - e-mail: info@actaplus.be).

E-mailadres dossierbeheerder : karel@actaplus.be

BESCHRIJVING VAN HET GOED – OORSPRONG VAN EIGENDOM**STAD MENEN - DERDE AFDELING - LAUWE**

1) Een woonhuis met aanhorigheden en medegaande grond, **Prins-Regentstraat 43**, volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 10 juni 2024 ten kadaster bekend sectie B, nummer 0365L2P0000 (volgens titel sectie B, nummer 365L2), voor een oppervlakte van 1 are 66 centiare volgens huidig kadaster en volgens titel en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 461 euro.

2) In een garagecomplex op en met grond, **Boldriesstraat 11 +**, volgens eertijdse titel ten kadaster bekend sectie B, deel van nummers 337/M/4 en 337/R/4 :

De **garage nummer 9**, opgericht op een perceel grond, volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 26 juni 2024 ten kadaster bekend sectie B, nummer 0337H5P0000 (volgens titel sectie B, nummer 337H5), voor een oppervlakte van 18 centiare volgens huidig kadaster en achttien centiare veertig decimilliare volgens eertijdse titel naar meting, gekend onder het lot 9 van het hiernavermeld plan en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 47 euro.

Alsmede :

- één/tiende deel in een perceel grond, zijnde de koer tussen de 10 garages, volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 26 juni 2024 ten kadaster bekend sectie B, nummer 0337W5P0000, voor een oppervlakte van 1 are 18 centiare volgens huidig kadaster en volgens titel, gekend onder het lot 3 van het hiernavermeld plan.

- één/tiende deel in de onverdeelde helft van een deel van de uitweg, volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 26 juni 2024 ten kadaster bekend sectie B, nummer 0337V5P0000, voor een oppervlakte van 71 centiare volgens huidig kadaster en volgens titel, gekend onder het lot 2 van het hiernavermeld plan.

- één/twintigste deel in de onverdeelde helft van een deel van de uitweg, volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 26 juni 2024 ten kadaster bekend sectie B, nummer 0337N5P0000, voor een oppervlakte van 1 are 25 centiare volgens huidig kadaster en volgens titel, gekend onder het lot 1 van het hiernavermeld plan.

Hierna te noemen “het goed”.

Plan

Voorschreven goed sub 2) staat afgebeeld onder de voormelde loten op een grondplan opge- maakt door de heer Norbert Deprez, beëdigd landmeter te Rekkem, op 4 maart 2000, hetwelk gehecht gebleven is aan een akte houdende verkoop verleden voor notaris Vincent Guillemyn te Lauwe op 6 november 2000, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Kortrijk op 29 november daarna, boek 6578, nummer 12.

Oorsprong van eigendom

(...)

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.

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt **vijftigduizend euro (€ 50.000,00)**.

MINIMUMBOD

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **zondag 20 oktober 2024 om 14 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **maandag 28 oktober 2024 om 14 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform, zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

DAG EN UUR ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL 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 “ACTAPLUS, geassocieerde notarissen” te Menen op **woensdag 30 oktober 2024 om 15 uur**.

BEZOEKEN

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden als volgt :

- elke woensdag van 14 uur tot 16 uur, en dit vanaf woensdag 2 oktober 2024 tot en met woensdag 23 oktober 2024;
- elke zaterdag van 14 uur tot 16 uur, en dit vanaf zaterdag 5 oktober 2024 tot en met zaterdag 26 oktober 2024.

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

PUBLICITEIT

Inzake onderhavige online verkoop via biddit.be zal publiciteit gevoerd worden via inlassingen in het weekblad “Notarisblad”, zoals het past naar het plaatselijk gebruik, en in de weekendeditie van De Standaard, alsook via biddit.be, notaris.be en immoweb.be. **Het goed zal in één lot (woonhuis en garage) worden aangeboden aan de kandidaat-kopers en zal ook op die wijze worden toegewezen aan de uiteindelijke toewijzing.**

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

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.

De eigenaar verklaart dat voorschreven goed vrij van gebruik en niet 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 verkoopsvoorwaarden verduidelijkt zijn.

Uit de opzoekingen op het e-loket gedaan door ondergetekende notaris blijkt dat er geen wettelijk voorkooprecht van toepassing is.

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 erfdiensbaarheden 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.

GRENZEN - OPPERVLAKTE

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

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

GEMEENHEDEN

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

ERFDIENSTBAARHEDEN - BIJZONDERE VOORWAARDEN

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

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

Het goed wordt verkocht onder de hierna volgende bijzondere voorwaarden, letterlijk overgenomen uit voormelde akte verleden voor genoemde notaris Bruno Van Damme, met tussenkomst van genoemde notaris Jean-Charles De Witte en genoemde notaris Vincent Guillemy, op 28 december 2009, overgeschreven als gemeld :

"STICHTING ERFDIENSTBAARHEID

1. En na deze hierbovenstaande licitatie, waardoor dus (...) eigenaar zijn geworden van het hierboven beschreven goed (het perceel 337/R/4) verklaren (...) ten titel van erfdiensbaarheid eeuwigdurend en onvergeld recht van doorgang te verlenen op het hierboven beschreven goed, om aldus de aanpalende eigendommen te bereiken, waarvan zij thans eigenaar zijn of eigenaar kunnen worden.

De koper wordt in de plaats gesteld van de verkoper voor alle rechten en plichten van de verkoper die uit deze bijzondere bepalingen zouden voortvloeien.

2. De verkopers staan er voor in dat de verlichting van de binnenkoer tussen de garages en van de uitweg naar de Boldriesstraat, geplaatst tegen de buitenmuur van de garages 1 en 2, zal blijven bestaan, mits deze verlichting aangesloten is of wordt op een afzonderlijke teller, en voorzien wordt van een sensorschakelaar; de kosten van deze aanpassing, de huur en het verbruik van de teller zullen ten laste vallen van alle garages die er gebruik van maken (garages 1 tot en met 11).

3. De kopers in deze zullen, samen met de eigenaars van de andere garages (1, 2, 5 en 6) gezamenlijk instaan, en elk voor één/tiende, in de onkosten van onderhoud en herstelling van de bodembedekking van de binnenkoer tussen deze garages loten 2 en 3).

4. Zij zullen eveneens, samen met (...), eigenaar van de garages op kadastraal perceel 337/L/4, of diens rechtsopvolger(s), en samen met de huidige en toekomstige eigenaars van de garages

op het kadastraal perceel 337/P/4, gezamenlijk instaan, elk in verhouding van hun aandeel in eigendom, voor de onkosten van onderhoud en herstelling van de bodembedekking van de uitweg kadastraal perceel 337/R/4.

5. Een eventuele vernieuwing van de verharding van de binnenkoer en de uitweg zal slechts kunnen beslist worden door een meerderheid van drie/vierde van de mede-eigenaars."

De koper zal gesubrogeerd zijn in alle rechten en verplichtingen van de eigenaar wat de hierboven aangehaalde bepalingen betreft, 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 eigenaar 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 eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaar om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet-herstellen van de vergoede schade.

VORDERINGEN TOT VRIJWARING

De koper treedt eveneens in alle rechten die de eigenaar 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.

MEDE-EIGENDOM

Niet van toepassing op deze verkoop.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Stedenbouwkundige voorschriften

De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de eigenaar te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen invoeren.

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Vlaamse Codex RO) en op grond van de stedenbouwkundige uittreksels de dato 22 juli 2024 :

1° Dat voor het onroerend goed **geen** (recente) stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt door Stad Menen.

Bestaande constructies waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden geacht vergund te zijn. Bestaande constructies waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het toepasselijk gewestplan, worden weerlegbaar geacht vergund te zijn.

Dat er met betrekking tot voorschreven goed sub 1) een stedenbouwkundige melding werd gedaan :

-) Renoveren annex van rijwoning, gemeentelijk dossiernummer : 34027/17898/B/2012/157, de dato 25/06/2012.

2° Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister van de voormelde stad is : **woongebieden** (volgens het origineel gewestplan Kortrijk, goedgekeurd op 04/11/1977).

Dat het onroerend goed sub 1) tevens gelegen is in :

- het Bijzonder Plan van Aanleg 'BPA Tuinwijk, wijziging C', de dato 22/06/1994, met bestemming : zone 3 = hoofdbestemming wonen + nevenbestemming horeca, detailhandel, diensten en kantoren, met uitzondering van dansgelegenheden;

- het provinciaal RUP 'RUP Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium', de dato 25/06/2015, met bestemming : overdruk solitaire vakantiewoningen.

Dat het onroerend goed sub 2) tevens gelegen is in :

- het provinciaal RUP 'RUP Solitaire vakantiewoningen – Interfluvium', de dato 25/06/2015, met bestemming : overdruk solitaire vakantiewoningen.

3° Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift voor het goed **geen** dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 Vlaamse Codex RO.

4° Dat het goed **niet** gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht. Dat op het goed tevens **geen** voorkeurecht rust vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014.

5° Dat voor het onroerend goed **geen** verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° Dat het onroerend goed **geen** deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

Aanvullende informatie :

Het onroerend goed is gelegen in volgend zoneringsplan : centraal gebied.

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex RO. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris verwijst eveneens naar het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (omgevingsvergunningedecreet).

Aan de koper zullen de voormelde stedenbouwkundige uittreksels worden afgegeven.

De notaris verklaart niet in te staan voor de juistheid van de informatie die van de voormelde stad Menen verkregen werd.

Bodemtoestand

-) Met betrekking tot voorschreven goed sub 1) :

De eigenaar heeft ondergetekende notaris verklaard dat er op de grond 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, als bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Met betrekking tot het onroerend goed werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op 16 juli 2024 in overeenstemming met voormeld Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt :

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op : 01.01.2024

afdeling : 34024 MENEN 3 AFD/LAUWE/

straat + nr.: Prins-Regentstraat 43

sectie : B

nummer : 0365/00L002

Verder 'deze grond' genoemd.

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.
te Mechelen, 16.07.2024

volgt de handtekening

Ann Cuyckens
afdelingshoofd"

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.

Overeenkomstig de milieu-inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris werden er geen milieuvergunningen uitgereikt die betrekking hebben op voorschreven goed.

-) Met betrekking tot voorschreven goed sub 2) :

De eigenaar heeft ondergetekende notaris verklaard dat er op de grond 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, als bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

a) Met betrekking tot het perceelnummer 0337H5P0000 werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op 26 augustus 2024 in overeenstemming met voormeld Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt :

"1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op : 01.01.2024

afdeling : 34024 MENEN 3 AFD/LAUWE/

straat + nr.: Boldriesstr 11 +

sectie : B

nummer : 0337/00H005

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 18.10.2013 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen :

-Het bodemsaneringsproject van 15.04.2014 werd bij de OVAM ingediend op 02.06.2014. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA2 Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan. Bovendien wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor diverse toepassingen, zoals drinkwater of voor persoonlijke hygiëne, om zwembaden en plonsbadjes te vullen, om gewassen te besproeien in de moestuin, als drinkwater voor vee of voor een industriële aanwending. Ook voor toepassingen zoals een warmtepomp, wordt aangeraden om maatregelen te nemen om het systeem te beschermen.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Nieuwe verontreiniging

DATUM : 18.10.2013

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : 1e gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek, (...), Grote Molenstraat Lauwe, (...)

AUTEUR : Abesim BV

DATUM : 15.04.2014

TYPE : Bodemsaneringsproject

TITEL : 1e gefaseerd bodemsaneringsproject, (...), Grote Molenstraat Lauwe, (...)

AUTEUR : Abesim BV

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.

te Mechelen, 26.08.2024

volgt de handtekening

Ann Cuyckens

afdelingshoofd"

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.

Overeenkomstig de milieu-inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris werden er geen milieuvergunningen uitgereikt die betrekking hebben op voorschreven goed.

b) Met betrekking tot de perceelnummers 0337W5P0000 en 0337V5P0000 werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op 26 augustus 2024 in overeenstemming met voormeld Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt :

"1 KADASTRALE GEGEVENS

(...)

Verder 'deze grond' genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 18.10.2013 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen :

-Het bodemsaneringsproject van 15.04.2014 werd bij de OVAM ingediend op 02.06.2014. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.2.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen :

-Het eindevaluatieonderzoek van 08.04.2021 werd bij de OVAM ingediend op 09.04.2021. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 15.04.2014. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA2 Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan. Bovendien wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor diverse toepassingen, zoals drinkwater of voor persoonlijke hygiëne, om zwembaden en plonsbadjes te vullen, om gewassen te besproeien in de moestuin, als drinkwater voor vee of voor een industriële aanwending. Ook voor toepassingen zoals een warmtepomp, wordt aangeraden om maatregelen te nemen om het systeem te beschermen.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Nieuwe verontreiniging

DATUM : 18.10.2013

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : 1e gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek, (...), Grote Molenstraat Lauwe, (...)

AUTEUR : Abesim BV

DATUM : 15.04.2014

TYPE : Bodemsaneringsproject

TITEL : 1e gefaseerd bodemsaneringsproject, (...), Grote Molenstraat Lauwe, (...)

AUTEUR : Abesim BV

2.4.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM : 10.10.2013

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : Beschrijvend bodemonderzoek, (...), Grote Molenstraat Lauwe : Partim minerale olie – white spirit

AUTEUR : Abesim BV

DATUM : 15.04.2014

TYPE : Bodemsaneringsproject

TITEL : Bodemsaneringsproject, (...), Grote Molenstraat Lauwe : Partim white spirit

AUTEUR : Abesim BV

DATUM : 08.04.2021

TYPE : Eindevaluatieonderzoek

TITEL : Eindevaluatieonderzoek – (...), Grote Molenstraat 19, Lauwe – deel white spirit

AUTEUR : Abesim BV

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.

te Mechelen, 26.08.2024

volgt de handtekening

Ann Cuyckens

afdelingshoofd”

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.

Overeenkomstig de milieu-inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris werden er geen milieuvergunningen uitgereikt die betrekking hebben op voorschreven goed.

c) Met betrekking tot het perceelnummer 0337N5P0000 werd door de OVAM een bodemattest afgeleverd op 26 augustus 2024 in overeenstemming met voormeld Decreet.

De inhoud van dit bodemattest luidt :

“1 KADASTRALE GEGEVENS

datum toestand op : 26.08.2024

afdeling : 34024 MENEN 3 AFD/LAUWE/

straat + nr.: Boldriesstr

sectie : B

nummer : 0337/00N005

Verder ‘deze grond’ genoemd.

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is 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 voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 10.10.2013 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2.2 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 18.10.2013

en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen :

-Het bodemsaneringsproject van 15.04.2014 werd bij de OVAM ingediend op 02.06.2014. Hierop werd door de OVAM een conformiteitsattest afgeleverd.

2.2.3 Gemengd overwegend historische verontreiniging

In overeenstemming met het Bodemdecreet is voldaan aan de volgende verplichtingen :

-Het eindevaluatieonderzoek van 08.04.2021 werd bij de OVAM ingediend op 09.04.2021. Hierop werd door de OVAM een eindverklaring afgeleverd. Deze verklaring omvat de resultaten van de bodemsaneringswerken zoals beschreven in het bodemsaneringsproject d.d. 15.04.2014. Door de uitgevoerde bodemsaneringswerken zijn, met betrekking tot de bodemverontreiniging opgenomen in voornoemd bodemsaneringsproject en gelet op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond, volgens het Bodemdecreet geen verdere maatregelen noodzakelijk.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

GA2 Bij de uitvoering van bemalingen is het aangewezen om maatregelen te nemen om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging tegen te gaan. Bovendien wordt afgeraden om het grondwater te gebruiken voor diverse toepassingen, zoals drinkwater of voor persoonlijke hygiëne, om zwembaden en plonsbadjes te vullen, om gewassen te besproeien in de moestuin, als drenkwater voor vee of voor een industriële aanwending. Ook voor toepassingen zoals een warmtepomp, wordt aangeraden om maatregelen te nemen om het systeem te beschermen.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Historische verontreiniging

DATUM : 10.10.2013

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : Beschrijvend bodemonderzoek, (...), Grote Molenstraat Lauwe : Partim minerale olie – white spirit

AUTEUR : Abesim BV

2.4.2 Nieuwe verontreiniging

DATUM : 18.10.2013

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : 1e gefaseerd beschrijvend bodemonderzoek, (...), Grote Molenstraat Lauwe, partim VOCl

AUTEUR : Abesim BV

DATUM : 15.04.2014

TYPE : Bodemsaneringsproject

TITEL : 1e gefaseerd bodemsaneringsproject, (...), Grote Molenstraat Lauwe, partim VOCl

AUTEUR : Abesim BV

2.4.2 Gemengd overwegend historische verontreiniging

DATUM : 10.10.2013

TYPE : Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL : Beschrijvend bodemonderzoek, (...), Grote Molenstraat Lauwe : Partim minerale olie – white spirit

AUTEUR : Abesim BV

DATUM : 15.04.2014

TYPE : Bodemsaneringsproject

TITEL : Bodemsaneringsproject, (...), Grote Molenstraat Lauwe : Partim white spirit

AUTEUR : Abesim BV

DATUM : 08.04.2021

TYPE : Eindevaluatieonderzoek

TITEL : Eindevaluatieonderzoek – (...), Grote Molenstraat 19, Lauwe – deel white spirit

AUTEUR : Abesim BV

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.

te Mechelen, 26.08.2024

volgt de handtekening

Ann Cuyckens

afdelingshoofd”

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.

Overeenkomstig de milieu-inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris werden er geen milieuvergunningen uitgereikt die betrekking hebben op voorschreven goed.

d) Met betrekking tot alle voormelde perceelnummers (0337H5P0000, 0337W5P0000, 0337V5P0000 en 0337N5P0000) :

Uit de bodemattesten van voormelde perceelnummers alsook uit het bericht van OVAM de dato 27 augustus 2024 blijkt dat voormelde percelen een verspreidingsperceel uitmaken.

Dit betekent dat verontreiniging die op een naburig perceel is ontstaan, zich verspreid heeft naar de voormelde percelen.

De koper wordt erop gewezen dat de opmaak van een beschrijvend onderzoek en een bodemsanering uitgevoerd kunnen worden door andere saneringsplichtigen of de OVAM zelf. De koper zal op geen enkele manier moeten bijdragen in de kosten van die onderzoeken en saneringen, maar hij zal wel moeten toestaan dat deze op het verkochte goed worden uitgevoerd en hij zal de hinder hiervan moeten ondergaan.

Lijdt de koper schade door de verspreide bodemverontreiniging, dan kan hij via de burgerlijke rechter een schadevergoeding vorderen.

Stookolietank

De eigenaar verklaart dat in voorschreven goed een ondergrondse stookolietank aanwezig was.

De eigenaar verklaart dat deze stookolietank **niet meer in gebruik** is en dat deze tank werd geleidigd en gereinigd en werd opgevuld met een inert materiaal (gezien het technisch onmogelijk was de ondergrondse tank te verwijderen), zoals blijkt uit de attesten afgeleverd door Poleyn Tank Technics te Zwevegem op 5 december 2009.

De attesten zullen aan de uiteindelijke toewijzeling worden overhandigd.

Waterparagraaf

-) Met betrekking tot voorschreven goed sub 1) :

De notaris wijst er op dat voorschreven goed :

- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- **niet** gelegen is in een signaalgebied (zijnde *“nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, industriegebied,...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.”*).

Zowel het perceel (P) als het gebouw (G) krijgen overeenkomstig de website <http://www.waterinfo.be/informatieplicht> volgende waterscore : A (geen overstroming gemodelleerd).

-) Met betrekking tot voorschreven goed sub 2) :

- **deels** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;

- **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen;

- **niet** gelegen is in een signaalgebied (zijnde *“nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, industriegebied,...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.”*).

Het perceel (P) als het gebouw (G) krijgen respectievelijk overeenkomstig de website <http://www.waterinfo.be/informatieplicht> volgende waterscore : A (geen overstroming gemodelleerd) / C (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat) en onbekend.

Onroerend erfgoed

De eigenaar verklaart dat voorschreven goed **niet** is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed of de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed, zoals vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet.

De eigenaar verklaart dat voorschreven goed **noch** voorlopig **noch** definitief is beschermd.

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

Postinterventiedossier

Aan het te koop gesteld goed werden sinds 1 mei 2001 geen werken uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-koper er op dat, indien werken worden uitgevoerd aan een onroerend goed waarvoor een postinterventiedossier dient te worden opgesteld, het PID zorgvuldig bewaard moet worden, en indien nodig aangevuld, omdat het in geval van eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar zal moeten overhandigd worden.

Elektrische installaties

Voorschreven goed sub 1) is een wooneenheid waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van artikel 270 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, dan wel in de zin van hoofdstuk 6.4. van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 8 september 2019.

Bij proces-verbaal van 17 juli 2024 werd door vzw ACA vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van het Reglement.

De koper verklaart te weten dat hij over een termijn van 12 maanden beschikt vanaf voornoemde controle om de gebreken aan de installatie te laten herstellen en de installatie te laten herkeuren (door hetzelfde organisme), zonder verdere verantwoordelijkheid dienaangaande van de eigenaar.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Het origineel van het proces-verbaal zal aan de uiteindelijke toewijzing worden overhandigd.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed sub 1), voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige, mevrouw Annelies Crombez, gedateerd van 26 juli 2024, met unieke code 20240726-0003321115-RES-1, en met een berekend energieverbruik van 292 Kwh per vierkante meter (energielabel C).

Een ondertekend exemplaar van dit certificaat zal aan de uiteindelijke toewijzing worden overhandigd.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden

Het goed sub 1) is een residentieel gebouw.

Gezien het hiervoor vermelde energieprestatiecertificaat het energielabel "C" vermeldt, voldoet voorschreven goed thans aan het huidige minimale energieprestatieniveau. De eigenaar verklaart aldus dat door deze overdracht geen renovatieplicht ontstaat.

De kandidaat-koper verklaart te weten dat hij de in het EPC vermelde installaties of constructies slechts mag vervangen, voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld worden.

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom). Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentiële en residentiële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

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

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/veka> of een energiedeskundige.

De kandidaat-koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de 5 jaar te rekenen vanaf heden de bestemming van het goed wijzigt.

Asbest

De kandidaat-koper wordt erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht vóór 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventarisatetest zal moeten beschikken.

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

Een asbestinventarisatetest met betrekking tot voorschreven goed sub 1) werd opgemaakt met unieke code UC : 20240720-000016.000, uitgegeven op 20 juli 2024, geldig tot 20 juli 2034.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

“Eindconclusie volgens de wetgeving :

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld :

1 Asbestmateriaal

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen;

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen;

0 asbestmaterialen verwijderen;

0 asbestmaterialen maatregelen nemen;

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren.”

Een asbestinventarisatetest met betrekking tot voorschreven goed sub 2) werd opgemaakt met unieke code UC : 20240712-000375.000, uitgegeven op 12 juli 2024, onbeperkt geldig.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt :

“Eindconclusie volgens de wetgeving :

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld :

0 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen”

Een geldig exemplaar van de asbestinventarisatetesten zal aan de uiteindelijke toewijzing worden overhandigd.

Zonnepanelen

De kandidaat-koper wordt erover ingelicht dat voorschreven goed niet voorzien is van zonnepanelen.

Leidingen en kabels

De aandacht van de kandidaat-koper wordt gevestigd op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er zich op voormeld onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken op dit goed.

Bos

1. Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de eigenaar verklaard dat het hierboven vermeld goed **niet** kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet-beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op voorschreven goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

2. Subsidie bebossing

De eigenaar verklaart dat hij **geen** subsidie heeft ontvangen krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing.

Natuurbeheerplan

De eigenaar verklaart dat het hierboven vermeld goed niet is gelegen binnen :

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

De eigenaar verklaart dat voorschreven goed **niet** geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Kwaliteitsbewaking (consultatie register van herstellvorderingen)

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen. Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

Rooilijn - onteigening

De eigenaar verklaart dat voor het hierboven vermelde goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij **geen** weet heeft van een geplande onteigening.

De eigenaar verklaart dat het hierboven vermelde goed **niet** getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

Hypothecaire toestand

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

(...)

Overdracht van risico's - verzekeringen

De risico's met betrekking tot voorschreven 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.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

De eigenaar 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.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas, elektriciteit en diensten van dezelfde aard op zijn naam overnemen of, indien de wetgeving dit toestaat, nieuwe contracten afsluiten. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de eigenaar hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot voorschreven 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 eigenaar voor het lopende jaar.

Opschortende voorwaarde verkrijgen krediet

De ondergetekende notaris wijst er op dat de koper **niet** kan genieten van een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet.

B. DE ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

TOEPASSINGSGBIED

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, elkeieder, 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 bidders 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 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;
 - 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
 - h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9.

De periode van de biedingen wordt vastgesteld op **acht kalenderdagen**. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

BIEDSYSTEMEN

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

GEVOLGEN VAN EEN BOD

Artikel 11.

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de 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 bieder 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 bieder 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 10 werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Artikel 14.

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

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om :

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

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

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

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

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om :

- 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 tien procent (10 %) van het weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00).

INSTELPRIJS EN PREMIE

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

Artikel 16.

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

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

Artikel 17.

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

UITDRIJVING

Artikel 18.

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

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

Artikel 19.

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 procent (12 %). Het bedraagt :

- Eenenwintig 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 vijftachtig procent (16,85 %), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35 %), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 vijfenveertig procent (12,45 %), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40 %), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35 %), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

Artikel 25 bis. 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, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na 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 vragen : 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.

NALATIGHEIDSINTERESTEN

Artikel 27.

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

SANCTIES

Artikel 28.

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

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

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

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

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop : Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt :

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per

aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

Artikel 29.

Wanneer een verkoper, een koper of een andere 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 rechtsoverdracht 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 verkoopvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden : alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper : de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper : diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed : het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop : de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop : de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding : het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding : de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding : de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder : hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs : de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod : het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen : het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing : de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt : het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris : de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. SLOTBEPALINGEN

RECHT OP GESCHRIFTEN

De instrumenterende notaris bevestigt ontvangst van betaling van vijftig euro (€ 50,00) ten titel van recht op geschriften, waarvan kwijting, welk recht voor gemeld bedrag wordt betaald op aangifte van de instrumenterende notaris.

WAARMERKING

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet waarmerkt de notaris voor wat bij huidige akte betrokken partijen betreft :

a. voor de natuurlijke personen : de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte alsmede de woonplaats en het rijksregisternummer op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of hun huwelijksboekje.

b. voor de rechtspersonen : de naam, rechtsvorm, zetel, oprichtingsdatum en het ondernemingsnummer.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

En na integrale lezing heb ik, notaris, huidig proces-verbaal getekend.