

VERKOOPSVOORWAARDEN

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden.

Contactgegevens van het notariskantoor.

Notariskantoor MICHIELS, STROEYKENS & PELGRIMS

Wendy VETS

Boudewijnlaan 19

3200 Aarschot

016/52.56.12.

wendy@notarissen-msp.be

Artikel 1. Beschrijving van de goederen.

Gemeente HOLSBEEK - Eerste afdeling.

LOT 1: LANDBOUWGROND, gelegen aan het Rotselaarspad (tegenover huisnummer 10), ter plaatse genaamd "Keseshoye" en "Kestroye", gekadastreerd wijk B nummers 201 P0000 en 202/A P0000, voor 1 hectare 32 are 20 centiare.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 49 euro.

LOT 2: LANDBOUWGROND, gelegen aan het Meesbergpad (nabij het kruispunt met de Chartreuzenberg), ter plaatse genaamd "Meesberg", gekadastreerd wijk E nummers 94/A P0000 en 95/A P0000, voor 44 are 20centiare.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 16 euro.

LOT 3: LANDBOUWGROND gelegen aan het Meesbergpad (tegenover huisnummer 9), ter plaatse genaamd "Meesberg", gekadastreerd wijk E nummer 96/G, voor 26 are.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 11 euro.

LOT 4: LANDBOUWGROND, gelegen achter de Rotselaarsebaan (achter huisnummer 61), ter plaatse genaamd "Holsbeekbroek", gekadastreerd wijk B nummer 66/B/2 P0000, voor 34 are 30 centiare.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 8 euro.

LOT 5: WEILAND, gelegen aan de Wingeweg (tussen huisnummers 35 en 37), ter plaatse genaamd "Kareelblok", gekadastreerd wijk C nummers 280/C P0000, 280/D P0000 en 282/C P0000, voor 1 hectare 90 are 93 centiare.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 38 euro.

LOT 6: LANDBOUWGROND (bebost), gelegen aan de Rotselaarsebaan (schuin tegenover huisnummer 63), ter plaatse genaamd "Holsbeekbroek", gekadastreerd wijk B nummer 66/K P0000, voor 16 are 20 centiare.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 3 euro.

LOT 7: BOS, gelegen aan de Rotselaarsebaan (bereik-

baar via een toegangsweg, voorbij huisnr. 63, rechtdoor of langs de andere kant via het voetbalveld), ter plaatse genaamd "Holsbeek Broek", gekadastreerd wijk B nummer 174/A P0000, voor 81 are 48 centiare.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 12 euro.

LOT 8: BOS, gelegen aan de Wingeweg (achter woning nummer 33), ter plaatse genaamd "Bergestraat", gekadastreerd wijk C nummer 270/D P0000, voor 22 are 30centiare.

Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd): 4 euro.

Artikel 2. Plaats, dag en uur van de zitting.

De verkoop heeft plaats in het openbaar in één enkele zitdag zonder instelprijs noch premie.

Elk nieuw bod zal minstens duizend euro hoger moeten zijn dan het vorige bod.

De zitdag voor de toewijzing zal gehouden worden in **cafétaria "DE SCHUUR" (Sporthal) te 3220 Holsbeek, Sint-Maurusstraat 5** en is vastgesteld op **Woensdag 5 juni 2024 om 14.00 uur.**

Artikel 3. Bezoeken.

De goederen zijn vrij te bezoeken door de kandidaat-kopers.

Artikel 4. Eigendomsoverdracht.

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

Artikel 5. Genot en gebruik.

*** De verkoper verklaart dat de goederen beschreven onder de LOTEN 6, 7 en 8 vrij van gebruik zijn.**

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

*** De verkoper verklaart dat volgende goederen verpacht zijn als volgt:**

- LOTEN 1, 2 en 3:

Oorspronkelijk werden deze goederen verpacht aan de heer VAN GOIDSENHOVEN René (pachter) sedert meer dan 18 jaar.

In 2009 gebeurde er een pachtoverdracht aan zijn drie zonen, te weten Herman VAN GOIDSENHOVEN, hierna genoemd, Frans en Jan VAN GOIDSENHOVEN en zijn schoonzoon Jan VUERINCKX, hierna genoemd.

De pacht werd nadien voortgezet door Herman VAN GOIDSENHOVEN en Jan VUERINCKX, die bij onderhandse akte

van 18 december 2020 (gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 22 december daarna, onder nummer 20363171, met verbeterende publicatie in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 3 maart 2021, onder nummer 21028118) de commanditaire vennootschap VAN GOIDSENHOVEN met zetel te 3220 Holsbeek, Chartreuzenberg 7, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Leuven onder nummer 0759.989.555, die op 15 februari 2021 werd erkend als landbouwonderneming, hebben opgericht als gecommanditeerde vennoten (die samen met twee stille vennoten ieder een inbreng in geld hebben gedaan in de vennootschap), die zij ingevolge artikel 9 van haar statuten geldig vertegenwoordigen.

Artikel 8:3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen bepaalt wat volgt:

“Voor de toepassing van de pachtwet wordt de uitbating als werkende vennoot in een VOFLO, als gecommanditeerde vennoot in een CommVLO, of als bestuurder in een BVLO of een CVLO, gelijkgesteld met een persoonlijke uitbating. Dit geldt zowel ten aanzien van de pachter als de verpachter, wier rechten en plichten onverkort blijven voortbestaan.”

Derhalve zal ondergetekende notaris minstens 15 dagen voor de openbare verkoop in toepassing van artikel 60 § 2 van het Vlaams pachtdecreet het voorkeepsrecht aanbieden aan:

a) de heer VAN GOIDSENHOVEN Herman, wonende te 3220 Holsbeek, Chartreuzenberg 7, en

b) de heer VUERINCKX Jan, wonende te 3220 Holsbeek, Rotselaarspad 29.

Op 24 november 2023 werd de som van 209,90 euro betaald als pacht voor het jaar 2023.

De pachter heeft ondergetekende notaris laten weten dat er op LOT 1 een beheersmaatregel rust van 1 januari 2023 tot 31 december 2027, te weten een bufferstrook over een lengte van 280 meter en een breedte van 12 meter, zijnde een oppervlakte van 33 are.

- LOTEN 4 en 5:

Deze goederen zijn sedert meer dan 18 jaar verpacht aan Mevrouw MEEUS Viviane, weduwe van de heer WITTEMANS Henri, wonende te 3220 Holsbeek, Chartreuzenberg 44, aan wie ondergetekende notaris minstens 15 dagen voor de openbare verkoop in toepassing van artikel 60 § 2 van het Vlaams pachtdecreet het voorkeepsrecht zal aanbieden.

Op 21 januari 2024 werd de pacht betaald voor het jaar 2023, te weten de som van 64,45 euro voor lot 4 en de som van 247,80 euro voor lot 5.

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de hoger omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet.

Voor de goederen die verpacht zijn zal de koper er het genot van hebben door het innen van de pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Aangezien de pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

Artikel 6. Voorkoop- of voorkeurrechten.

De verkoper verklaart **geen voorkoop- of voorkeurrecht of recht van wederinkoop** met betrekking tot hogervermelde goederen te hebben toegestaan, en dat er ook geen bestaat krachtens artikel 5.76 de Vlaamse Codex Wonen, waarvan ondergetekende notaris voorlezing heeft gegeven.

Dit wordt eveneens bevestigd door een opzoeking door ondergetekende notaris op het e-voorkooploket op 17 april 2024.

Dit alles uiteraard onverminderd het voorkooprecht van de pachters krachtens het Vlaams pachtdecreet.

Artikel 7. Staat van de goederen en gebreken.

De goederen worden verkocht in de toestand waarin ze zich op de dag van de toewijzing bevinden, ook al voldoen ze 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 de goederen en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

Artikel 8. Grenzen - oppervlakte.

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

Artikel 9. Gemeenheden

De goederen worden verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

Artikel 10. Erfdienstbaarheden.

De goederen wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en nietvoortdurende erfdienstbaarheden waarmee ze bezwaard of bevoordeeld kunnen zijn en waaromtrent de koper in de plaats is gesteld van de verkoper.

De koper moet daarnaast ook rekening houdende met de diverse wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut, zoals daar bijvoorbeeld zijn de erfdienstbare stroken langs waterlopen voor ruimingswerken.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen en een opzoeking via de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (afgekort "KLIM") blijkt dat, zoals tevens veruitwendigd door een paal aan de Wingeweg, er onder **LOT 5** een aardgasleiding loopt, zijnde een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut.

De verkoper wijst de koper erop dat deze gehouden is de administratieve voorschriften verbonden aan deze erfdienstbaarheid van openbaar nut na te leven, als volgt verwoord in een email van FLUXYS van 18 april 2024:

Artikel 1

Een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut ten gunste van de aardgasvervoerinstallaties van Fluxys Belgium, Kunstlaan 31, te 1040 Brussel bezwaart het bij deze akte verkochte perceel.

Artikel 2

De installaties van Fluxys Belgium vallen onder de bepalingen van de wet van 12 april 1965 betreffende het transport van gasachtige producten en andere door middel van leidingen en de bijhorende uitvoeringsbesluiten. Artikel 11 van deze wet verbiedt specifiek elke daad die de aardgasvervoerinstallaties of de exploitatie ervan kan schaden. Daarom neemt de eigenaar van de percelen waarin deze installaties zich bevinden of de eigenaar van de percelen gelegen in de nabijheid van deze installaties, alle nodige voorzorgsmaatregelen om beschadigingen aan de Fluxys Belgium-installaties te vermijden.

Daarenboven voorziet dit artikel dat de gedeeltelijke bezetting van het openbaar of privaatdomein door Fluxys Belgium-installaties geen enkele bezitsberoving met zich meebrengt, maar dat zij een erfdienstbaarheid van openbaar nut vormt.

Artikel 3

De eigenaar zal desgevallend alle werken op zijn eigendom dulden die door Fluxys Belgium noodzakelijk geacht worden voor het beheer en voor de exploitatie van deze installaties.

Fluxys Belgium zal zo vlug mogelijk de eigenaar van de nodige werken op de hoogte brengen en zal de schade die door haar werken berokkend wordt vergoeden.

Deze erfdienstbaarheid verplicht eveneens de eigenaar en de gebruikers Fluxys Belgium toegang te verlenen tot het terrein, alsook vrije doorgang te verschaffen naar en in de zone belast met erfdienstbaarheid.

Deze verplichting is geldig voor elk omheind perceel alsook voor elk perceel dat de eigenaars of de gebruikers wensen te omsluiten. In dat geval zullen zij Fluxys Belgium vooraf moeten verwittigen, om hiervoor een specifieke toegangsconventie af te sluiten.

Artikel 4

Uit de wettelijke erfdienstbaarheid vloeit voort dat, binnen een strook grond, die zich over de ganse lengte van de installaties uitstrekt, de volgende bijzondere bepalingen in acht dienen genomen te worden:

A. Activiteiten die in de nabijheid van onze installaties niet zijn toegelaten (KB 19/03/2017)

Artikel 15 van het koninklijk besluit van 19 maart 2017 schrijft een **voorbehouden zone** voor van 10 meter, namelijk 5 meter aan weerszijden van de as van de aardgastransportinstallaties, waarin alle werkzaamheden verboden zijn, evenals:

- de aanwezigheid van gebouwen, gesloten lokalen, tuinhuisjes, carports, tenten;
- het opstapelen van goederen of materiaal;
- het wijzigen van het reliëf van de bodem (bv. het graven van grachten, ophogingen, graafwerken);
- alle werken die de stabiliteit van de (onder)grond rond de vervoerinstallaties in het gedrang kunnen brengen, zoals graafwerken en grondwerken;
- het uitvoeren van grondbewerkingen voor land- en tuinbouw dieper dan 50 centimeter onder het maaiveld;
- het plaatsen van palen (afsluitingen, weidepalen, palen voor hagelnetten, ...).

Daarenboven zijn boringen (horizontale, verticale, monsternames, penetrometers, peilbuizen, plaatproeven, etc.) en persingen verboden op minder dan 15 meter van onze installaties tenzij u een voorafgaand schriftelijk akkoord heeft verkregen van onze onderneming.

Tenslotte is de aanwezigheid van bomen en struiken, andere dan deze vermeld op de "lijst van toegelaten bomen en struiken in de voorbehouden zone in de nabijheid van een leiding" (terug te vinden via www.fluxys.com), verboden in een zone van 6 meter, namelijk 3 meter aan

weerszijden van de as van de aardgastransportinstallaties.

B. Wettelijke meldingsplicht (KB 21/9/1988)

In een zone van dertig (30) meter, **namelijk vijftien (15) meter aan weerszijden van onze installaties** (= beschermde zone):

wordt elk ontwerp **minstens (15) werkdagen vóór de start van de werken** aan Fluxys Belgium voorgelegd om de te respecteren veiligheidsvoorschriften vóór en/of tijdens de uitvoering van de werken vast te leggen;

is deze procedure verplicht voor de bouwheer, of studiebureau/architect, aannemers en onderaannemers die de werken uitvoeren.

De melding gebeurt via :

brief aan Fluxys Belgium - c/o Infoworks, Kunstlaan 31, 1040 Brussel

fax : 32 2 282 75 54 - e-mail : infoworks@fluxys.com

bij voorkeur via de KLIP-website voor werken in Vlaanderen

- <https://klip.vlaanderen.be> of voor werken in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Wallonië via de KLIM-website (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt) - www.klim-cicc.be.

Belangrijke opmerking: de beschermde zone, zoals hierboven beschreven, is een minimumzone die, indien nodig, uitgebreid wordt tot de zone waar de uitvoering van de werken de integriteit van de gasvervoerinstallaties kan schaden.

Indien de bouwheer de werken, of een gedeelte van de werken, laat uitvoeren door een derde, is hij, volgens het koninklijk besluit van 21 september 1988, verplicht om de onderhavige informatie en de veiligheidsvoorschriften aan de derde te bezorgen.

Artikel 5

Op eenvoudig verzoek zal de regionale verantwoordelijke van Fluxys Belgium - tel. 02/282.67.79 gratis overgaan tot de afpaling van de installaties op het terrein, op datum en uur met hem overeen te komen. Deze afbakening dient door de aanvrager gecontroleerd te worden door middel van een voldoende aantal met de hand uitgevoerde opzoekingsputten.

Artikel 6

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

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

Artikel 11. 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 de goederen nemen in de staat waarin ze zich bevinden, zonder verhaal tegen de verkoper om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Artikel 12. 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 Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

Artikel 13. Administratieve bepalingen.

A. Stedenbouwkundige voorschriften.

Aangezien de gemeente HOLSBEEK waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister zijn de informatieverplichtingen zoals voorzien in artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, van toepassing.

Uit 1° stedenbouwkundige uittreksels de dato 4 januari 2024 en 17 april 2024, 2° verklaringen van de verkoper en 3° het hypothecair getuigschrift, blijkt dat :

1. dat voor de goederen geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen zijn afgeleverd;

2. dat de goederen allemaal zijn gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan Leuven, behoudens een deel van LOT 1 en een deel van LOT 5 gelegen in een natuurgebied;

3. dat de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Codex (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor

het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4. dat er op de onroerende goederen geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5. dat voor de goederen geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;

6. dat de goederen bij zijn weten niet vallen onder de wetgeving op de ruilverkaveling, noch het voorwerp uitmaken van een geplande onteigening of van een planbatenheffing;

7. dat de goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

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

Voor zover niet zou voldaan geweest zijn aan de informatieverplichtingen van de Codex in de onderhandse overeenkomst die deze akte voorafgaat verklaart de koper uitdrukkelijk te verzaken aan iedere vordering wgens miskennis hiervan.

B. Bosdecreet.

Een grondoppervlakte valt onder de voorschriften van het Bosdecreet wanneer deze beantwoordt aan de wettelijke definitie van bos (Bosdecreet artikel 3). Het Bosdecreet blijft van toepassing op onwettig ontboste grondoppervlakten.

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

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

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aangesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbosing van een perceel, geldt dat hiervoor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (Bosdecreet artikel 90bis, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari

2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikel 47 en artikel 87 van het Bosdecreet.

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

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

De goederen beschreven onder **LOT 6, LOT 7 en LOT 8** zijn een bos als bedoeld in artikel 3 van het Bosdecreet. Voor zover bekend zijn deze goederen echter niet opgenomen in een bosbeheerplan.

In toepassing van artikel 91, §5 van het Bosdecreet wordt de koper verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de verplichtingen die op het goed rusten krachtens het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten, gezien deze verkoopsvoorwaarden ter inzage waren van de liefhebber-kopers.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat hij schriftelijk bijkomende inlichtingen kan bekomen bij de Woudmeester.

Dit wordt eveneens bevestigd door een opzoeking door ondergetekende notaris op het e-voorkooploket op 30 april 2024.

C. Bodemdecreet.

1. De verkoper verklaart dat de grond, voorwerp van onderhavige akte, bij zijn weten geen risicogrund is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van de bodemattesten afgeleverd door de OVAM op 4 januari 2024, met refertes 2024005347, 20240005349, 20240005350, 20240005351, 20240005345, 20240005344, 20240005346, 20240005348 en op 19 april 2024 met refertes 20240345886, 20240345887, 20240345888 en 20240345889, gezien deze attesten ter inzage waren op www.biddit.be.

Deze bodemattesten bepalen:

"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 risicoground 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.be/bodemattest

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.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 verklaart met betrekking tot voorschreven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

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

5. Ondergetekende notaris bevestigt dat de verplichtingen door het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming opgelegd met betrekking tot de overdracht van gronden werden nageleefd, waarbij de koper wordt gewezen op het feit dat het voorliggende bodemattest geen enkele garantie

inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en dat de regels inzake het grondverzet onverminderd van toepassing blijven.

D. Onroerend erfgoed.

De verkoper verklaart dat het voormeld goed naar zijn weten niet voorlopig of definitief is beschermd en niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken, behalve de **LOTEN 1, 4, 5, 6, 7 en 8** die gelegen zijn in de vastgestelde archeologische zone "Prehistorisch sitecomplex in alluviale context in de Wingevallei"; voor meer info, zie <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/14750>.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

E. Waterparagraaf.

Uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris blijkt dat de goederen beschreven niet liggen in een risicozone voor overstromingen zoals bedoeld in artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, behalve **LOT 1** dat ligt in een risicozone voor overstromingen.

Ingevolge het decreet op het integraal waterbeleid vermeldt ondergetekende notaris dat de goederen niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied, een afgebakende oeverzone of een signaalgebied.

De waterscore van de percelen is:

* **LOT 2** (percelen wijk E nummers 94/A P0000 en 95/A P0000) en **LOT 4** (perceel wijk B nummer 66/B/2 P0000): A (geen overstroming gemodelleerd)

* **LOT 5** (perceel wijk C nummer 280/D P0000): C (kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat)

* **LOT 1** (percelen wijk B nummers 201 P0000 en 202/A P0000), **LOT 3** (perceel wijk E nummer 96/G P0000), **LOT 5** (percelen wijk C nummers 280/C P0000 en 282/C P0000), **LOT 6** (perceel wijk B nummer 66/K P0000), **LOT 7** (perceel wijk B nummer 174/A P0000) en **LOT 8** (perceel wijk C nummer 270/D P0000): D (middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat).

Artikel 14. 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.

Artikel 15. Overdracht van risico's - Verzekeringen.

Niet van toepassing (gronden).

Artikel 16. Abonnementen water, gas en elektriciteit.

Niet van toepassing (gronden).

Artikel 17. Belastingen.

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de verkochte goederen zijn ten laste van de koper vanaf de toewijzing van de goederen.

Artikel 18. Koopkosten.

De koper zal de kosten betalen overeenkomstig artikel 23 van de algemene verkoopsvoorwaarden, hierna vermeld.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden.

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen 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 openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en hoogste bidder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

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 kan 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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bieders die zich hier-tegen niet kunnen verzetten;
- d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht ;
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meege-deeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

Gevolgen van een bod

Artikel 9. Elke bidder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortspuitende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 10. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatst biedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewij-

zing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 11.

Tekortkoming koper

Indien een bieder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Tekortkoming verkoper

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

Instelprijs en premie

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs 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 bieder die bij de aanvang van de zitting als eerste bod 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 art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn.

Wanneer de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de eerste bieder. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaar-

den voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 13. 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.

Samenvoeging

Artikel 14. Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopsverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan het pachtdecreet wanneer dat van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 15. 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 instrumenterende 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 16. 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 aangevaard 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 17. 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 18. 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 19. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 20. 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 21. 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 bor-

gen 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 beteping aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 22. 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.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 23. In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12%). Zij bedraagt:

- vijftig procent (35,00%), voor prijzen tot en met vijftienduizend euro (€ 15.000,00);

- drieëndertig procent (33,00%), voor prijzen boven vijftienduizend euro (€ 15.000,00) tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00);

- eenendertig komma vijfenveertig procent (31,45%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- zevenentwintig komma zeventig procent (27,70%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00)

tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- vierentwintig komma vijftien procent (24,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma tien procent (23,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma vijftien procent (22,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijftien procent (21,55%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma nul vijf procent (21,05%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma vijftig procent (20,50%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijftien procent (20,25%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma vijftien procent (19,45%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma zeventig procent (18,70%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma veertig procent (17,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend

euro (€ 275.000,00);

- zestien komma vijfenzestig procent (16,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- zestien komma vijftien procent (16,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

- vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- veertien komma veertig procent (14,40%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- veertien komma veertien procent (14,14%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Artikel 23bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

Voor openbare verkopen van goederen gelegen in het Brussels of Waals Gewest worden hogervermelde kostpercentages verhoogd met een halve procent (0,5%) omdat het registratierecht daar 12,5 i.p.v. 12% bedraagt.

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).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

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

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

Schuldvergelijking

Artikel 24. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:
- indien de koper kan genieten van de instelpremie

mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde kosten;

- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 25. 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 26. 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 vervalddag 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 ge-

rechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

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

Uitvoerend onroerend beslag:

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

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

Waarschuwing

Artikel 28. Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.

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

Definities

De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoop verzocht en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.

Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.

De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.

De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.

De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

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 verkoping leidt.

De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.