

## VERKOOPSVORWAARDEN GEDWONGEN VERKOOP

Het jaar **TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.**

Op **NEGEN OKTOBER.**

Ben ik, **Floris GHYS**, notaris met standplaats te Kluisbergen, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap "GHYS, DE BRAUWERE & DE GRAVE, geassocieerde notarissen", met zetel te 9690 Kluisbergen, Berchemstraat 47,

(...)

**Van volgend onroerend goed:**

**GEMEENTE KLUISBERGEN - TWEEDE AFDELING - BERCHEM**

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond gelegen, **Berchemstraat 93**, bekend op het kadaster volgens titel en volgens recente kadastrale gegevens onder de sectie A nummers 0317EP0000 (huis) en 0318/02CP0000 (tuin) voor een gezamenlijke oppervlakte van vier are negenenzestig centiare (4a69ca) eenzelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen = € 377

**VOORAFGAANDE UITEENZETTING.**

(...)

### ONLINE OPENBARE VERKOOP VIA BIDDIT

**KLUISBERGEN - TWEEDE AFDELING, BERCHEM, Berchemstraat  
93**

Deze verkoopsvorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. Een voorafgaande uiteenzetting omtrent het uitbrengen van een bod
- B. De bijzondere verkoopsvorwaarden van toepassing op deze online verkoping;
- C. De algemene verkoopsvorwaarden van toepassing op alle online verkopen;
- D. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

#### **A. VOORAFGAANDE UITEENZETTING: AANDACHTSPUNTEN BIJ HET UITBRENGEN VAN EEN BOD**

##### **GEVOLGEN VAN EEN BOD**

1° Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder 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.

2° Na de sluiting van de biedingsperiode, houdt het uitbrengen van een online bod in dat:

- de vijf (5) hoogste bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum tien (10) werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de hoogst weerhouden bidder nadat de notaris contact met hem heeft opgenomen, voor de notaris zal verschijnen, opdat die notaris zich van de identiteit, bekwaamheid en de burgerlijke staat van de koper kan verzekeren;

- de hoogst weerhouden bidder voor de notaris zal verschijnen om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen, nadat zijn bod werd aanvaard door de verkoper.

#### **GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING**

Onderhavige verkoop wordt **niet** gesloten onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

**De hoogst weerhouden bidder moet de kosten betalen op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.**

De koper moet de geboden **prijs** in euro betalen op het kantoor van de notaris **binnen zes weken** te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Elke betaling dient te gebeuren door overschrijving op de derdenrekening met nummer BE78 4447 5960 7186 op naam van de notarisassociatie GHYS, DE BRAUWERE & DE GRAVE.

De koper wordt er op gewezen dat hij dus reeds op het ogenblik van de biedingen een duidelijk zicht dient te hebben op de wijze waarop hij zijn aankoop zal financieren, gelet op deze timing, waarvan niet kan worden afgeweken.

#### **DAG EN UUR ONDERTEKENING PROCES-VERBAAL VAN TOEWIJZING**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is in principe **dinsdag 26 november 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Degene aan wie het goed wordt toegewezen is verplicht om op **donderdag 5 december 2024 om 11.00 uur** aanwezig te zijn op het kantoor van ondergetekende notaris voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing.

#### **B. BIJZONDERE VOORWAARDEN EIGEN AAN DE ONLINE VERKOOP**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariaat Ghys, De Brauwere & de Grave  
Berchemstraat 47  
9690 Kluisbergen  
055/38.81.31  
melissa@ghys-debrauwere-degrave.be

**Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom**

**GEMEENTE KLUISBERGEN - TWEDE AFDELING - BERCHEM**

Een woonhuis met aanhorigheden, op en met grond gelegen, **Berchemstraat 93**, bekend op het kadaster volgens titel en volgens recente kadastrale gegevens onder de sectie A nummers 0317EP0000 (huis) en 0318/02CP0000 (tuin) voor een gezamenlijke oppervlakte van vier are negenenzestig centiare (4a69ca) eenzelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen = € 377

**ROERENDE GOEDEREN**

Enkel het onroerend goed, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting, worden verkocht.

**De overige roerende goederen die nog zouden aanwezig zijn in het pand zijn niet in de verkoop begrepen.**

Indien zich in het voorschreven onroerend goed na betaling van koopsom en kosten door de koper nog roerende goederen bevinden die niet zijn weggenomen, zal de koper er zijn eigen zaak van moeten maken, en zal hij desgevallend op eigen kosten moeten instaan voor de verwijdering ervan.

Oorsprong van eigendom.

(...)

**ROERENDE ZEKERHEDEN**

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

De notaris bevestigt dat zij het Pandregister heeft geconsulteerd op **29 juli 2024** en dat er geen inschrijvingen in het register werden opgenomen.

**NUTSVOORZIENINGEN**

De leidingen, tellers en andere inrichtingen (onder meer deze van water, gas en elektriciteit), eigendom van de gemeente, concessiehoudende vennootschappen of andere derden, zijn niet in de verkoop inbegrepen.

De individuele aansluitingen op alle openbare en/of private nutsvoorzieningen en verdeelnetten zijn ten laste van de koper.

De koper treedt in de rechten en plichten van de verkoper voor de contracten inzake water-, gas- en elektriciteitsverbruik, het onderhoud van de meters en andere apparaten. Hij betaalt er de vergoedingen van, vanaf de eerstvolgende vervalddag volgend op de ingenottreding. De koper stelt de betrokken nutsmaatschappijen op de hoogte van de overdracht.

#### **INSTELPRIJS**

De instelprijs bedraagt **HONDERDVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO (185.000,00€)**.

#### **MINIMUMBOD**

Dit betekent dat er minstens honderdvijfentachtigduizend euro (185.000,00€) moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Elke **bodverhoging** dient minstens duizend euro (€ 1.000,00) te bedragen.

#### **AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN (biedingsperiode van 8 kalenderdagen)**

De dag en het uur van de **aanvang van de biedingen is maandag 18 november 2024 om 11.00 uur**.

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is dinsdag 26 november 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

#### **DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verzoeker en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 5 december om 11.00 uur**.

#### **COMMANDVERKLARING - STERKMAKING**

De koper wordt verondersteld gekocht te hebben voor zichzelf of voor command. De koper kan op zijn kosten een lastgever aanwijzen, op voorwaarde dat hij deze aangeeft aan de notaris of hem die aangifte betekent uiterlijk de vijfde werkdag na de toewijzing.

Deze opgave wordt onderaan op het proces-verbaal van toewijzing ingeschreven of vermeld, of bij afzonderlijke akte vastgesteld.

De koper staat in voor de gegoedheid en de rechtsbekwaamheid van zijn lastgever. Zo er beroep wordt gedaan op een commandverklaring zal de koper hoofdelijk met zijn command verbonden zijn tot betaling van de koopprijs, van de kosten en tot de volledige uitvoering van alle voorwaarden van de verkoop indien de verzoeker dit eist.

De aanwijzing van een lastgever moet voor de gehele koop en zonder splitsing geschieden.

Aankoop bij sterkmaking is niet toegelaten.

#### **Publiciteit**

Voor huidige verkoping wordt publiciteit gemaakt via Mediahuis voor een periode van 5 weken.

Mediahuis verzorgt de publiciteit op het Immoplatform van het notariskantoor, om zo advertenties te plaatsen op Notaris.be, Zimmo, Immoweb en Immovlan.

#### **BEZOEKEN**

**Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op:**

**-zaterdag van 10.00 uur tot 11.30 uur.**

**-woensdag van 17.00 uur tot 18.30 uur.**

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

(...)

#### **EIGENDOMSOVERDRACHT**

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

#### **GENOT - GEBRUIK**

De koper zal de eigendom, het genot en het vrije gebruik van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interessen heeft betaald.

#### **Voorkooprecht - Voorkeurrecht**

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris 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.

Bij nazicht op het e-voorkooploket op 8 oktober 2024 blijkt dat de eigendom niet bezwaard is met een wettelijk of decretaal voorkooprecht, **behalve** het perceel tuin dat onderworpen is aan het voorkooprecht van de Vlaamse Waterweg.

#### **STAAT VAN HET GOED - GEBREKEN**

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

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

#### **GRENZEN - OPPERVLAKTE**

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

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

#### **GEMEENHEDEN**

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

#### **ERFDIENSTBAARHEDEN**

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

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

**1/De verzoeker verklaart kennis te hebben van volgende bijzondere voorwaarden opgenomen in de eigendomsakte, en hierna letterlijk overgenomen:**

*"dat uit de hierna vermelde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het goed bezwaard is met enkele **erfdienstbaarheden van openbaar nut:***

*- erfdienstbare strook langs waterlopen van 2de en 3de categorie tbv ruimingswerken (wetgeving 28.12.1967) **TWEEDE CATEGORIE WATERLOOP;***

*- ondergrondse inneming voor: aanleg van afvalwatercollector / rioleringen Aquafin.*

*Voor wat betreft de hierboven vermelde ondergrondse inneming(en) verklaren de verkopers dat deze erfdienstbaarheid of erfdienstbaarheden conventioneel gevestigd werden **blijkens een akte verleden voor notaris Lucie VANDERMEERSCH** te Oudenaarde op 25 september 1996, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 24 oktober daarna, boek 12392 nummer 9.*

*Deze erfdienstbaarheid wordt hier ter volledigheid letterlijk overgenomen:*

#### **"VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN**

*De naamloze vennootschap AQUAFIN legt een rioolwaterzuiveringsinfrastructuur aan in de ondergrond van voornoemd perceel volgens het project "Kollektor Oudenaardebaan", waarvan de aanduidingen vermeld zijn in*

groene kleur onder nummer 1 op een innemingsplan, opgemaakt door ASSET, te 9000 Gent, Wiedauwkaai, 51, op negen mei negentienhonderd zesennegentig, welk plan gehecht is aan de akte verkoop door de gemeente Kluisbergen aan de maatschappij AQUAFIN, heden verleden voor de werkende notaris, welk plan met voormelde akte zal geregistreerd worden.

In het raam van artikel 686 en volgende van het Burgerlijk Wetboek worden bij huidige titel ten gunste van het heersend erf en ten laste van het hierboven vermeld perceel, lijdend erf genoemd, de volgende erfdienstbaarheden gevestigd en dit ten laste van het lijdend erf, en niet van de persoon, ten behoeve van de aanleg en de uitbating in bovenvermeld perceel van een gedeelte van bovenvermelde rioolwaterzuiveringsinfrastructuur.

De uitoefening van deze erfdienstbaarheden worden als volgt geregeld:

#### Artikel 1

De eigenaar verleent aan de naamloze vennootschap AQUAFIN of haar rechtsopvolgers of gevolmachtigden, hierna ook Aquafin genoemd, het recht om in het hierboven beschreven perceel een ondergrondse afvalwaterkollektor en toebehoren, te laten plaatsen, overeenkomstig het tracé aangeduid op het grafisch plan en op een diepte van minimum één meter, te rekenen bovenkant buis tot maaiveld.

#### Artikel 2

De naamloze vennootschap AQUAFIN wordt ertoe gemachtigd in bovenvermeld perceel alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren voor de aanleg en vervanging van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur met de vervoermiddelen, materialen en werktuigen die hij of zijn aannemer hiertoe nuttig acht.

#### Artikel 3

De naamloze vennootschap AQUAFIN, vertegenwoordigd zoals gezegd, verbindt er zich toe van vermelde erfdienstbaarheid op zulke wijze gebruik te maken dat de eigenaar, de huurders of andere eventuele gebruikers van de grond zo weinig mogelijk hinder door deze werken ondergaan.

De naamloze vennootschap AQUAFIN zal de werken mogen beginnen na eenvoudige kennisgeving aan de eigenaar en eventuele gebruikers en dit minstens vijftien dagen voor de aanvang van de werken.

#### Artikel 4

De eigenaar van het erf dat met vermelde erfdienstbaarheid werd bezwaard, kan binnen de termijn van twee jaar te rekenen na het verlijden van de notariële akte waarvan sprake in artikel 11, de aankoop van het

bezette terrein door de naamloze vennootschap Aquafin vragen.

Indien partijen geen minnelijke regeling kunnen bereiken aangaande het bedrag van de koopprijs, zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden.

Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal de koopsom bepaald worden door de bevoegde rechtbank.

#### Artikel 5

De naamloze vennootschap AQUAFIN is aansprakelijk voor de schade die door haar fout of nalatigheid veroorzaakt wordt.

Onverminderd de overeengekomen forfaitaire vergoeding vermeld in navolgend artikel 9, zal de naamloze vennootschap AQUAFIN dan ook na de aanlegwerken aan de eigenaar (of gebruiker) elke eventuele schade veroorzaakt door de werken van aanleg vergoeden die door bedoelde werken zou berokkend worden. Het bedrag van de schadeloosstelling zal in gemeen overleg vastgesteld worden; bij gebrek aan een regeling in der minne zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden.

Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal het bedrag van de schade bepaald worden door het bevoegde vrederegerecht.

Hetzelfde geldt bij het herstel van eventuele schade die in de toekomst te wijten zou zijn aan de werken van onderhoud en vervanging.

#### Artikel 6

Anderzijds verbindt de eigenaar er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de leiding of haar exploitatie zou kunnen schaden en verleent aan de naamloze vennootschap Aquafin te allen tijde een toe- en doorgangsrecht te voet en met alle nuttige vervoermiddelen, materialen en werktuigen derwijze dat het toezicht en onderhoud van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur te allen tijde mogelijk is.

Een hierna bepaalde zone maakt het voorwerp uit van een erfdienstbaarheid non-aedificandi, die zich verzet tegen de volgende activiteiten binnen deze zone:

A. Binnen een strook van vijf meter (zie grafisch plan) mag behoudens voorafgaande instemming van de naamloze vennootschap Aquafin, niet overgegaan worden tot:

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan de naamloze vennootschap Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.



- het wijzigen van het maaiveldniveau.
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht groter dan één ton per vierkante meter.
- het heien van palen of piketten dieper dan één meter in de grond.
- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan twaalf ton, inclusief mechanische graafstuigen.
- het planten van andere bomen of diepwortelende struiken dan deze die in bijhorende lijst vermeld worden.

B. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen, zijn eveneens verboden.

De naamloze vennootschap AQUAFIN heeft in het kader van deze erfdienstbaarheid non-aedificandi het recht wederrechtelijk opgetrokken gebouwen af te laten breken en de wederrechtelijk groeiende bomen of struiken met een stamdiameter op tien centimeter hoogte van meer dan vijftien centimeter, zelfs al werden zij niet aangeplant, te laten omhakken.

#### Artikel 7

Van deze overeenkomst zal melding gemaakt worden door de eigenaar in iedere akte houdende afstand of verhuring van of vestiging van enerlei recht op in hoofding hernomen perceel.

#### Artikel 8

De eigenaar zal geen eigendomsrecht of andere rechten kunnen laten gelden op de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur die de naamloze vennootschap AQUAFIN tot stand zal brengen in het bovenvermelde perceel krachtens huidige overeenkomst.

#### Artikel 9

Als tegenprestatie voor de in deze overeenkomst aangegane verbintenissen zal de naamloze vennootschap AQUAFIN aan de eigenaar een totale forfaitaire vergoeding betalen ten bedrage van duizendzevenhonderdtwintig (1.720,) frank.

De vergoeding zal betaald worden ter gelegenheid van het verlijden van de notariële akte.

#### Artikel 10

De aan de naamloze vennootschap AQUAFIN door huidige overeenkomst verleende rechten kunnen door haar overgemaakt worden aan een andere vennootschap, waaraan de vergunning voor het afvalwatertransport door bovenvermelde leidingen zou overgedragen worden, of aan haar rechtsopvolgers of gevolmachtigden.

#### Artikel 11

Onderhavige overeenkomst zal in werking treden vanaf heden en wordt aangegaan voor de ganse bestaansduur van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur."

**En blijkens een akte verleden voor notaris Thérèse DUFAUX**, destijds te Waregem op 9 december 2005, overgeschreven op het hypotheekkantoor te Oudenaarde op 28 december daarna, formaliteit 69-T-28/12/2005-16644.

Deze erfdiensbaarheid wordt hier eveneens letterlijk overgenomen:

**"VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN**

Aquafin legt rioolwaterzuiveringinfrastructuur aan in de ondergrond van voornoemd perceel volgens het project "RWA/effluentleid. ter afkoppeling Silversilk te Kluisbergen", waarvan de aanduidingen vermeld zijn op het hiervoor gemelde innemingsplan.

In het raam van artikel 686 en volgende van het Burgerlijk Wetboek worden bij huidige titel ten gunste van het heersend erf en ten laste van het hierboven vermeld perceel, lijdend erf genoemd, de volgende zakelijke eeuwigdurende erfdiensbaarheden gevestigd en dit ten laste van het lijdend erf, en niet van de persoon, ten behoeve van de aanleg en de uitbating in bovenvermeld perceel van een gedeelte van bovenvermelde rioolwaterzuiveringinfrastructuur.

De uitoefening van deze erfdiensbaarheden worden als volgt geregeld:

**Artikel 1.**

De eigenaar verleent aan AQUAFIN of zijn rechtsopvolgers of gevolmachtigden, hierna ook AQUAFIN genoemd, het recht om in het hierboven beschreven perceel een ondergrondse afvalwatercollector en toebehoren, te laten plaatsen, overeenkomstig het tracé aangeduid op het grafisch plan.

**Artikel 2.**

Aquafin wordt ertoe gemachtigd in bovenvermeld perceel alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren voor de aanleg en vervanging van de rioolwaterzuiveringinfrastructuur met de vervoermiddelen, materialen en werktuigen die hij of zijn aannemer hiertoe nuttig acht.

**Artikel 3.**

Aquafin verbindt er zich toe van vermelde erfdiensbaarheid op zulke wijze gebruik te maken dat de eigenaar, de huurders of andere eventuele gebruikers van de grond zo weinig mogelijk hinder door deze werken ondergaan.

Aquafin zal de werken mogen beginnen na eenvoudige kennisgeving aan de eigenaar en eventuele gebruikers en dit minstens vijftien (15) dagen voor de aanvang van de werken.

Artikel 4.

De eigenaar van het erf dat met vermelde erfdienstbaarheid werd bezwaard, kan binnen de termijn van twee (2) jaar te rekenen vanaf heden, de aankoop van de bezette strook door de Gemeenschapsminister bevoegd voor Leefmilieu vragen.

Indien partijen geen minnelijke regeling kunnen bereiken aangaande het bedrag van de koopprijs, zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden.

Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal de koopsom bepaald worden door de bevoegde rechtbank.

Artikel 5.

Aquafin is aansprakelijk voor de schade die door haar fout of nalatigheid veroorzaakt wordt.

Onverminderd de overeengekomen forfaitaire vergoeding vermeld in navolgend artikel 9, zal Aquafin na de aanlegwerken aan de eigenaar (of gebruiker) elke eventuele schade veroorzaakt door de werken van aanleg vergoeden die door bedoelde werken zou berokkend worden. Het bedrag van de schadeloosstelling zal in gemeen overleg vastgesteld worden; bij gebrek aan een regeling in der minne zal elk der partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal het bedrag van de schade bepaald worden door de bevoegde rechtbank.

Hetzelfde geldt bij herstel van eventuele schade die in de toekomst te wijten zou zijn aan de werken van onderhoud en vervanging.

Artikel 6.

Anderzijds verbindt de eigenaar er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de leiding of haar exploitatie zou kunnen schaden en verleent aan Aquafin te allen tijde een toe- en doorgangsrecht te voet en met alle nuttige vervoermiddelen, materialen en werktuigen derwijze dat het toezicht en onderhoud van de rioolwaterzuiveringinfrastructuur te allen tijde mogelijk is.

Een hierna bepaalde zone maakt het voorwerp uit van een erfdienstbaarheid non-aedificandi, die zich verzet tegen de volgende activiteiten binnen deze zone:

A. Binnen een strook van vijf meter één decimeter (5, 10m) ( zie grafisch plan) mag, **BEHOUDENS VOORAFGAANDE INSTEMMING VAN AQUAFIN**, niet overgegaan worden tot:

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan Aquafin voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden,

- het wijzigen van het maaiveldniveau,
- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht groter dan één ton per vierkante meter (1 Ton/m<sup>2</sup>),
- het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen,
- het rijden over de buis met rollend materiaal met een aslast zwaarder dan twaalf (12) ton, inclusief mechanische graafwerktuigen,
- het planten van andere bomen of diepwortelende struiken dan deze die door Aquafin aanvaard worden en vermeld staan in de aan de eigenaar overhandigde lijst.

B. Alle uitgravingen of ontgrondingen welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zouden kunnen brengen, zijn eveneens verboden.

Aquafin heeft in het kader van de erfdiensbaarheid *non-aedificandi* het recht wederrechtelijk opgetrokken gebouwen af te laten breken en de wederrechtelijk groeiende bomen of struiken met een stamdiarmeter op tien (10) centimeter hoogte van meer dan vijftien (15) centimeter, zelfs al werden zij niet aangeplant, te laten omhakken.

#### Artikel 7.

Van deze overeenkomst zal melding gemaakt worden door de eigenaar in iedere akte houdende afstand of verhuur van of vestiging van enerlei recht op in hoofding hernomen perceel.

#### Artikel 8.

De eigenaar zal geen eigendomsrecht of andere rechten kunnen laten gelden op de rioolwaterzuiveringinfrastructuur die Aquafin tot stand zal brengen in het bovenvermelde perceel krachtens huidige overeenkomst.

#### Artikel 9.

Als tegenprestatie voor de in deze overeenkomst aangegane verbintenissen zal Aquafin aan de eigenaar een totale forfaitaire vergoeding betalen ten bedrage van HONDERD EN VIJF EURO (105,00 EUR).

De EIGENAAR erkent deze som ontvangen te hebben van de naamloze vennootschap AQUAFIN bij het verlijden dezer bij middel van cheque ING uitgeschreven door notaris Dufaux, die vooraf het bedrag van de koopprijs ontving via overschrijving op haar rekening.

WAARVAN KWIJTING, dubbel vormend met alle andere betreffende hetzelfde voorwerp, doch onder voorbehoud van inning van ter betaling gegeven cheque.

#### Artikel 10.

De aan Aquafin door huidige overeenkomst verleende rechten kunnen door haar overgemaakt worden aan een andere

vennootschap, waaraan de vergunning voor het afvalwatertransport door bovenvermelde leidingen zou overgedragen worden, of aan haar rechtsopvolgers of gevolmachtigden.

#### Artikel 11.

Onderhavige overeenkomst zal in werking treden vanaf heden, en wordt aangegaan voor de ganse bestaansduur van de rioolwaterzuiveringinfrastructuur."

"De verkoper verklaart verder dat hij reeds bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst de kopers op de hoogte gebracht heeft dat er in de komende maanden/jaren een afkoppeling naar een gescheiden rioleringsstelsel zal moeten plaatsvinden.

Hiervoor is de verkoper reeds naar een infovergadering geweest, georganiseerd door FARYS en de Gemeente Kluisbergen.

Concreet zijn er nog geen eisen, voorstellen gedaan of deadlines vastgelegd naar de eigenaar/verkoper (wel enkele voorstellen tot afkoppeling, maar deze gevallen moesten nog verder onderzocht worden).

De kosten van deze geplande afkoppeling kunnen op geen enkele manier verhaald worden op de verkoper.

De kopers verklaren de infobrochure van FARYS, de brief van de gemeente Kluisbergen/FARYS en de brief van AB-SOLID (advies bureau) te hebben ontvangen en ontslaan de verkoper van elke verantwoordelijkheid terzake."

**2/ Bij onderhandse overeenkomst** getekend op **28 februari 2022** met de gemeente Kluisbergen verklaarden de heer Kevin Bauwens en mevrouw Fanny Phyfferoen zich akkoord tot de **vestiging van een erfdienstbaarheid** met accessoir recht van opstal met het oog op de uitvoering van een werken van openbaar nut met name het bouwen en in standhouden van een dienstriolering met bijhorende uitrusting volgens de plannen van TMVW. Met bouwen werd bedoeld de feitelijke aanleg, alsook het nazicht, het onderhouden, het aanpassen, het verbeteren en het vernieuwen van de riool en bijhorigheden, en het uitvoeren van alle handelingen en werken nodig voor de controle en de goede werking ervan.

Zoals een en ander staat opgenomen in de onderhandse overeenkomst, waarvan de uiteindelijke koper een kopie zal ontvangen en inzage kan nemen op het kantoor van ondergetekende notaris.

De notariële akte werd nog niet verleden.

De uiteindelijke koper zal in de rechten en de plichten van de verkoper worden gesteld.

#### **3/ Overname uit eigendomsakte:**

##### **"b) BIJZONDERE BEPALING**

De verkopers verklaren dat zij sinds hun aankoop van de woning in 1978 (perceel 0317EP0000) **het achterliggend**

**perceeltje 317/02P0000** voortdurend, onafgebroken, ongestoord, openbaar en niet dubbelzinnig gebruikt hebben.

De verkoper verklaart de door de jaren heen verworven rechten over te dragen naar de kopers, in het bijzonder de rechten van de verkrijgende verjaring."

De verkoper kan zich onder het oude goederenrecht enkel beroepen op verkrijgende verjaring indien er een gerechtelijke beslissing werd genomen die de titel kan vormen. Deze gerechtelijke beslissing werd niet genomen.

Overeenkomstig de artikelen 3.21, 3.22, 3.26 en 3.27 van het nieuw Burgerlijk Wetboek kan de titularis die het bezit verloren heeft een eenzijdige verklaring van verkrijgende verjaring afleggen, op verzoek van een derde die zich beroept op een tienjarige verkrijgende verjaring overeenkomstig de artikelen 3.21, 3.22, 3.26 en 3.27 van het Burgerlijk Wetboek.

De eigenaar te goeder trouw kan onder de voorwaarden van een voortdurend, ongestoord, openbaar en ondubbelzinnig bezit overeenkomstig de artikelen 3.21 en 3.22 van het Burgerlijk Wetboek akte laten nemen van zijn eenzijdige verklaring van verkrijgende verjaring ten aanzien van zijn goed zodat het goed in volle eigendom zal toebehoren aan de verzoekende derde.

Deze informatie zal aan de geïnteresseerde kopers worden megedeeld die er verder zijn eigen zaak zal dienen van te maken.

#### **SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND**

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

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

#### **VORDERINGEN TOT VRIJWARING**

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

Voor werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018 bestaat er een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering voor alle actoren in de

bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector.

De verzoeker verklaart dat er geen dergelijke werken zijn uitgevoerd en deze verzekeringsplicht niet van toepassing is.

Er is uitdrukkelijk bepaald dat de kopers geen enkele vrijwaring lastens de verkoper of verzoeker zullen kunnen inroepen, noch wat betreft de zichtbare dan wel onzichtbare gebreken en/of erfdienstbaarheden.

#### **OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERINGEN**

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

#### **BELASTINGEN**

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

#### **Administratieve bepalingen**

##### **1. Stedenbouwkundige voorschriften**

De werkende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat, wat de niet-bebouwde gedeelten van voorschreven goederen betreft, geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed waarop de akte betrekking heeft, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

##### **a) Algemeen**

Voor het geval voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

Ondergetekende notaris wijst op het belang om persoonlijk na te gaan of het voormeld onroerend goed overeenstemt met de afgeleverde vergunning(en) en op het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in

of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

De instrumenterende notaris verklaart dat uit de eventuele vermelding dat een of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat 1° deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het betreffende onroerend goed ; 2° dat het betreffende goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht; 3° dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn, en 4° dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.

b) De ondergetekende notaris informeert de kandidaat-kopers dat geen verzekering kan worden gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorschreven goed of op de onbebouwde gedeelten, te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt, zonder dat een stedenbouwkundige vergunning is verkregen.

De kandidaat-kopers zullen wat de stedenbouwkundige toestand betreft er hun eigen zaak van moeten maken om eventuele inbreuken te laten regulariseren. De notaris verklaart dat er op de informatiebrief van de stad Ronse werd vermeld dat er geen stedenbouwkundige inbreuken bekend zijn, doch dat dit geen garantie geeft aangaande de feitelijke toestand.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar.

1. Ondergetekende notaris Ghys verklaart met toepassing van artikel 5.2.1, § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening in datum van 15 mei 2009 dat uit het stedenbouwkundig uittreksel dat ten hoogste één jaar voor de datum van de akte werd verleend, afgeleverd door de Gemeente Kluisbergen op **18 juli 2024**, blijkt:

i) dat voor het onroerend goed geen (recente) stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, onder voorbehoud van:

- een vergunning afgeleverd op 28 juli 1980 met gemeentelijk dossiernummer 45060/1980/0200044 en onderwerp: **verbouwen woning**;

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

ii) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed de volgende is:

- volgens het **Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan** (GRUP) "RUP De Grijve" in datum van 14 november 2013 een "**woonzone**" is en volgens het Gemeentelijk Ruimtelijk



Uitvoeringsplan "RUP Bekina" in datum van 23 maart 2023 n een "**zone voor groenbuffer**" is;

- volgens het Gewestplan "Oudenaarde" in datum van 24 februari 1977, herzien op 29 oktober 1999, een "**woongebied**" en een "**zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's**" is;

- dat er een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) "De Grijve" in datum van 3 mei 1993 toepasselijk is (geen opgave van bestemming);

iii) dat voorschreven goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke herstelmaatregel), en dat evenmin een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

iv) dat op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

v) het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

vi) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

vii) dat het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "**watergevoelig openruimtegebied**" overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

2. De stedenbouwkundige inlichtingen en het uittreksel uit het vergunningen -en plannenregister wordt ter inzage gepubliceerd.

3. De instrumenterende notaris verklaart geen informatie te hebben over enige planbatenheffing, noch planschadevergoeding.

4. Er wordt medegedeeld dat geen werken of handelingen vermeld in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna "de Codex" genoemd, mogen worden opgericht of uitgevoerd zolang er geen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen; in bepaalde gevallen is de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht.

#### **5. REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN**

De verzoeker heeft geen kennis dat het goed het voorwerp uitmaakt van een herstellvordering.

Overeenkomstig artikel 3.51 Vlaamse Codex Wonen heeft de instrumenterende notaris op 29 juli 2024 het register van herstellvorderingen geraadpleegd (<https://register-van-hv.prod.woonapps.vlaanderen.be/>), waaruit is gebleken dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstellvordering.

## 6. VLAAMSE CODEX WONEN

Ondergetekende notaris heeft het e-voorkooploket geconsulteerd en concludeert hieruit dat het goed voorwerp van huidige verkoop valt onder toepassing van artikel 85/1 van de Vlaamse Codex Wonen.

**Volgens de opzoeking op het e-voorkooploket de dato 10 juli 2024, en 8 oktober 2024 is dit voorkooprecht niet toepasselijk.**

## 7. DECREET INZAKE DE BODEMSANERING EN DE BODEMBESCHERMING

1/ De notaris wijst op de verplichtingen opgelegd door artikel 101 van het Vlaams Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Bodemdecreet).

### 2/ PERCEEL 0318/02CP0000

Volgens informatie geput uit de stedenbouwkundige inlichtingen en het bodemattest bestaat het vermoeden:

\* dat op dit perceel, **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, 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 Bodemdecreet, en dat de goederen, overeenkomstig de bepalingen van het bodemdecreet, niet als een "risicogrond" dient te worden beschouwd;

\* dat de dienst milieu van de gemeente Kluisbergen bij brief van **18 juli 2024** bevestigd heeft dat er voor voorschreven kadastraal perceel **geen milieuvergunningen** werden afgeleverd;

\* dat het voorschreven kadastraal perceel evenwel **opgenomen is in het grondeninformatieregister**;

\* dat er op 27 oktober 2016 een **beschrijvend bodemonderzoek** uitgevoerd werd door de BVBA Deweer Studie- en Ingenieursbureau;

\* dat het hierna vermelde bodemattest vermeldt dat er nog **verdere maatregelen** dienen te worden uitgevoerd op dit perceel;

\* tot op heden, vanwege de OVAM geen registratie-attest te hebben ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek;

Bij letterlijke overname uit de eigendomsakte van de verkopers:

"(...) dat er hieropvolgend op 14 juni 2018 door de verkopers een gemotiveerde vraag tot **vrijstelling van saneringsplicht** gestuurd werd naar de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) en dat de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) bij brief van 18 juli 2018 hierop het volgende meegedeeld heeft aan de toenmalige verkopers (letterlijk overgenomen):

"Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

De OVAM ontving op 14 juni 2018 uw gemotiveerd standpunt voor de vrijstelling van de saneringsplicht voor de verontreinigde grond gelegen aan de Berchemstraat te Kluisbergen.

De OVAM is voor deze grond in het bezit van een verslag van beschrijvend bodemonderzoek met als titel 'Beschrijvend Bodemonderzoek, Faillissement Sofinal-Sofitex-Silversink, Parklaan 31, +32, 9690 Kluisbergen' opgemaakt door Deweer Studie- en Ingenieursbureau BVBA op datum 27 oktober 2016 en heeft hiervoor een conformiteitsattest afgeleverd op 15 december 2016. Dit beschrijvend bodemonderzoek heeft betrekking op de verontreiniging met VOCI in het vaste deel van de bodem en het grondwater ter hoogte van de voormalige textielactiviteiten op het terrein gelegen aan de Parklaan 32 te Kluisbergen en de vermengde verontreiniging met VOCI in het grondwater ter hoogte van de Parklaan grenzend aan het terrein en de aanpalende percelen aan de Parklaan aan de overzijde van het terrein.

Uit de resultaten van bovenvermeld beschrijvend bodemonderzoek is gebleken dat er een beschrijvend bodemonderzoek nodig is voor de **gemengd-overwegend historische verontreiniging ontstaan ten gevolge van het lekken van de oude openbare riolering**. Deze openbare riolering zou onder andere gelegen zijn op de grond met kadastraal perceel nummer Kluisbergen/2° afdeling Berchem, sectie A perceel 318/02C waarvan u eigenaar bent. Op basis van GIS gegevens (X,Y coördinaten) en bij navraag bij jullie, blijkt dat er geen peilput zou geplaatst zijn op dit kadastraal perceel. Bijgevolg kan er op dit moment dan ook geen uitspraak gedaan worden over het al dan niet aanwezig zijn van verontreiniging op het betrokken perceel. Bijgevolg kan de OVAM u dan ook niet aanmanen om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren voor deze verontreiniging. Als gevolg daarvan kan er ook geen verzoek tot vrijstelling van de saneringsplicht gevraagd worden. Uw aanvraag tot vrijstelling van de saneringsplicht is dan ook zonder voorwerp, omdat de OVAM geen saneringsplicht ten uwe laste kan leggen voor de vastgestelde verontreiniging."

\* dat ondergetekende notaris bij e-mail en telefoongesprek van 27 augustus 2018 gevraagd heeft aan OVAM of dit perceel zonder meer overgedragen kan worden, waarop OVAM letterlijk het volgende heeft geantwoord:

"Naar aanleiding van onze telefoon kan ik bevestigen dat op basis van onze informatie de grond aan de Berchemstraat 93 geen risicoground betreft en kan overgedragen worden."

**Gezien het voorgaande nam ondergetekende notaris op 29 juli 2024 contact op met ovam om na te gaan of er kan worden overgegaan tot overdracht.**

Op 13 augustus 2024 liet OVAM het volgende weten, hierna letterlijk overgenomen:

"Beste (..)

Indien de afgelopen jaren op deze grond geen bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden die onderzoeksplichtig zijn binnen het Bodemdecreet kan de overdracht of openbare verkoop doorgaan met deze bodemattesten.

Hopend u hiermee verder geholpen te hebben.

Met een vriendelijke groet,

Petra De Clercq."

3/ **PERCEEL 0317/EP0000**

Volgens informatie geput uit de stedenbouwkundige inlichtingen en het bodemattest bestaat het vermoeden:

\* dat op dit perceel, **geen risico-inrichting** gevestigd is of was, 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 Bodemdecreet, en dat de goederen, overeenkomstig de bepalingen van het bodemdecreet, niet als een "risicoground" dient te worden beschouwd;

\* dat de dienst milieu van de gemeente Kluisbergen bij brief van **18 juli 2024** bevestigd heeft dat er voor voorschreven kadastraal perceel **geen milieuvergunningen** werden afgeleverd;

-dat er geen kennis is van ontvangst vanwege de OVAM van een registratie-attest noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

4/ De bodemattesten worden voorgelegd die betrekking hebben op het hierbij verkochte goed en die werden afgeleverd door OVAM op **15 juli 2024**.

De inhoud van dit bodemattesten luidt als volgt:

**PERCEEL 0318/02CP0000**

"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 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

Het bodemonderzoek van 27.10.2016 wordt voor deze grond niet conform verklaard aan de bepalingen van het Bodemdecreet.

#### 2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

### **2.3.1 Gemengd overwegend historische verontreiniging**

**DATUM: 27.10.2016**

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Beschrijvend Bodemonderzoek, Faillissement Sofinal-Sofitex-Silversink, Parklaan 32, +32, 9690 Kluisbergen

AUTEUR: Deweer Studie- en Ingenieursbureau BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

#### **PERCEEL 0317/EP0000**

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

#### 2.0 EXTRA INFORMATIE

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

#### 2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

#### 2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Aan de kandidaat-kopers zal worden medegedeeld dat zij op grond van artikel 116, §1 van het voormeld Decreet de nietigheid kunnen vorderen van een overdracht die plaats vindt in strijd met de bepalingen van afdeling I van hoofdstuk VIII van het Decreet.

4/ De verzoeker verklaart met betrekking tot het te verkopen goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de kopers of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, behoudens deze waarvan hiervoor sprake en deze vermeld op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/kluisbergen-no-regret-maatregelen-pfas#berchemstraat>.

### **8. MAZOUTTANK**

De verzoeker verklaart dat er bij zijn weten in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is.

### **9. POSTINTERVENTIEDOSSIER**

De ondergetekende notaris is niet in het bezit van een postinterventiedossier. De stedenbouwkundige inlichtingen maken geen melding van vergunningsplichtige werken die dateren van na **1 mei 2001**.

De koper zal hier zijn eigen zaak dienen van te maken.

#### **10. LEEGSTAND - VERWAARLOZING - VERKROTING**

Ondergetekende notaris kan uit de inlichtingen stedenbouw afleiden dat het bij deze verkochte gebouw **niet** is opgenomen in het register van leegstaande gebouwen en/of woningen, noch in het register van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen, of het register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen.

#### **11. REGLEMENT ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

Bij proces-verbaal van 6 augustus 2024 werd door ACA VZW vastgesteld dat de installatie **niet voldoet** aan de voorschriften van dit reglement.

**De volgende controle moet worden uitgevoerd uiterlijk voor 6 augustus 2025.**

De aanpassingswerken die aan de elektrische installaties moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten.

De uiteindelijke koper zal door de notaris op de hoogte gesteld worden 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.

De uiteindelijke koper zal ten slotte het origineel van het proces-verbaal ontvangen.

#### **12. ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT (EPC)**

Een **energieprestatiecertificaat residentiële eenheid** werd opgemaakt door energiedeskundige Robin Verraes op 28 augustus 2024 met vermelding van unieke code 20240828-0003354144-RES-1, met een berekend energieverbruik van **479kWh/m<sup>2</sup> jaar, label E**.

Aan de geïnteresseerden wordt het energieprestatiecertificaat voorgelegd.

#### **13. Asbestinventarisattest**

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

Een asbestinventarisattest wordt voorgelegd met unieke code UC: 20240823-000017.000, opgemaakt op 23 augustus 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **asbestveilig**.

**1 asbestmateriaal - 0 beperkingen - 0 uitsluitingen**  
**1 Asbestmateriaal zorgvuldig beheren.**

Een nieuw attest moet worden voorgelegd indien de toestand gewijzigd wordt.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd.

**14. RENOVATIEPLICHT RESIDENTIËLE GEBOUWEN**

Het goed is een residentiële gebouw/residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat **het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.**

Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

Indien de uiteindelijke koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

**15. RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED - DE WATERPARAGRAAF**

De aandacht van de partijen wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, en op artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen. Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), gedaan de dato 1 juni 2023, verklaart de notaris dat het hierboven vermelde goed:

**Perceel 31802CP0000 (tuin):**

- **gelegen** is in 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 recent overstromd gebied;

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

- **niet gelegen** is in een signaalgebied.

De grond heeft **P(erceel)-score:**

**D:** middelgrote kans op overstromingen;

**Perceel 317EP0000 (huis):**

- niet gelegen is in 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 recent overstroomd gebied;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

**De grond heeft P(erceel)-score:**

**A:** geen overstroming gemodelleerd;

De aanwezige gebouwen:

**A:** geen overstroming gemodelleerd;

**16. BESCHERMING**

-De verzoeker verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten **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.

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

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

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

**17. VOORKOOPRECHTEN**

Ondergetekende notaris heeft op datum van **10 juli 2024 en 8 oktober 2024** de databank van de Vlaamse Grondenbank geconsulteerd, waaruit is gebleken dat het verkochte goed niet onderworpen is aan enig voorkooprecht, **behalve het perceel 318/02CP0000 dat onderworpen is aan het voorkooprecht van De Vlaamse Waterweg**.

Overeenkomstig artikel 14/2 Vlaams Decreet voorkooprechten bezorgt de instrumenterende ambtenaar na het sluiten van de biedingen en voor de toewijzing het aanbod aan het e-voorkooploket.

Het e-voorkooploket bezorgt het aanbod aan de begunstigden.

Als de begunstigden het aanbod aanvaarden, brengen zij het e-voorkooploket op de hoogte uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod.



Als er geen bericht van uitoefening door middel van het e-voorkooploket wordt bezorgd uiterlijk de eerste werkdag die volgt op de kennisgeving van het aanbod, kan de verkoper/verzoeker het proces-verbaal van toewijs tekenen met de hoogst aanvaarde bieder.

Overeenkomstig artikel 9 Vlaams Decreet voorkooprechten vormt de tuin met het huis één ruimtelijk geheel dat de verkoper niet wenst te splitsen.

De tuin wordt dan ook samen verkocht met de woning. Het is dus niet mogelijk een afzonderlijk bod uit te brengen op de tuin. Het voorkooprecht zal dus worden aangeboden voor de totaliteit, zijnde tuin én woning.

#### **14. NATUURBEHOUD**

Volgens de informatie waarover de ondergetekende notaris beschikt, valt het voormeld goed niet onder de toepassing van artikel 37 paragraaf 1, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, welk artikel luidt als volgt:

*"Het Vlaams Gewest heeft het recht van verkoop bij verkoop van onroerende goederen: 1° in het VEN (Vlaamse Ecologische Netwerk), met uitzondering van de onroerende goederen uitgesloten door de Vlaamse regering; 2° in de natuurreservaten en hun uitbreidingsgebieden of het VEN, zoals bepaald in artikel 3 & derde lid; 3° in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden gelegen binnen het IVON (Integraal Verwervings- en Ondersteunend Netwerk); 4° in de afbakening van een natuurinrichtingsproject."*

#### **15. OPENBAAR NUT**

Op 18 november 2008 heeft de maatschappij FLUXYS aan alle notarissen een schrijven gericht om hen op te leggen bij iedere onroerend goed transactie, na te kijken of op of in de nabijheid van het verkochte goed, ondergrondse leidingen van Fluxys voorkomen.

Op **29 juli 2024** heeft ondergetekende notaris de website geconsulteerd van het K.L.I.M. (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt).

Als antwoord op de vraag om inlichtingen betreffende het bij deze verkochte goed heeft het K.L.I.M. geantwoord dat voor deze percelen **geen maatschappijen betrokken** zijn.

#### **16. 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.

#### **C. DE ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

##### **Toepassingsgebied**

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

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

#### **Toetreding**

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

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

#### **Wijze van verkopen**

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het 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 bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien

deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

#### **Biedingen**

Artikel 6. De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

#### **Het verloop van een online verkoop op biddit.be**

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

#### **Biedsystemen**

Artikel 10.

#### Algemeen

Eenieder kan hetzij een bod uitbrengen via afzonderlijke biedingen (systeem van « manuele biedingen»), hetzij automatische biedingen laten genereren door het systeem tot een op voorhand door hem vastgesteld plafond (systeem van « automatische biedingen »). De automatische biedingen zullen dan telkens stijgen met het door de notaris vastgelegde minimumbod.

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

Daarna brengt deieder of het automatische biedsysteem biedingen uit die hoger zijn dan het huidige bod van een andere (manuele of automatische)ieder, 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 eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedsysteem, zal het systeem voor hem een bod genereren voor een bedrag gelijk aan het manueel uitgebrachte bod.

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

#### Plafond (bereikt)

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

Wanneer het plafond van eenieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogsteieder is, staat het hem vrij om een manueel bod in te voeren of een nieuw plafond in te stellen. In 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 iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;

-zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

-instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

-bereikbaar is voor de notaris.

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

-de 5 hoogste (en verschillende) bieders 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 bieders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

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

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

#### **Weigering ondertekening PV van toewijzing**

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper/verzoeker 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/verzoeker 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 bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

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

-een forfaitaire vergoeding gelijk aan 10% van zijn weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).

-een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bieders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van € 5.000 (vijf duizend euro).

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

De verkoper/verzoeker 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 10% van het weerhouden bod, met als minimum € 5.000 (vijf duizend euro).

#### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

**De eerste 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 art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. De notaris zal dus de instelprijs op [bidit.be](http://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.

**Er wordt expliciet bepaald dat er geen toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.**

#### **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, li 2 van het BW).

#### **Prijs**

Artikel 24. **De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, door overschrijving 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:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma 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 vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijftigduizend 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 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens de koper**

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest), 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 weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.**

Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

#### **Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

-indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;

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

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

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

#### **Waarschuwing**

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

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

#### **D. 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](http://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](http://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 [bidit.be](http://bidit.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.

#### **GOEDKEURING VERKOOPSVORWAARDEN**

Onderhavige verkoopsvoorwaarden zijn goedgekeurd door de verzoekende schuldeiser bij mailbericht van **8 oktober 2024**.

#### **SLOTBEPALINGEN**

##### **Bevestiging identiteit**

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

**Recht op geschriften.**

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

**Uitvoerbaarheid:**

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

b) Indien enige bepaling in huidige akte niet geldig of niet uitvoerbaar is, om welke reden dan ook, zullen de overige bepalingen van deze overeenkomst hierdoor niet worden aangetast en zullen zij onverkort geldig en toepasbaar blijven. De niet geldige of uitvoerbare bepaling zal worden vervangen door een andere wettelijk geldige bepaling die zo dicht mogelijk zal aanleunen bij hetgeen de partijen hebben willen uitdrukken bij middel van de oorspronkelijke niet geldige of niet uitvoerbare bepaling.

**Recht op geschriften.**

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

**WAARVAN PROCES-VERBAAL,  
Opgemaakt te Kluisbergen.**

**Op datum als ten hoofde gemeld en na lezing getekend door mij notaris.**