Het jaar **TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG.**

Op **NEGENTIEN OKTOBER.**

Ga ik, **Floris GHYS,** notaris met standplaats te **Kluisbergen,** die het ambt van notaris uitoefent in de besloten vennootschap "Ghys, De Brauwere & de Grave, geassocieerde notarissen", met zetel te 9690 Kluisbergen, Berchemstraat 47, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de **online openbare verkoop** van het hierna beschreven onroerend goed.

Op verzoek van:

(…)

Hierna genoemd "**de verkoper(s)**".

ONLINE OPENBARE VERKOOP BIDDIT.BE VERKOOPSVOORWAARDEN GEMEENTE KLUISBERGEN - EERSTE AFDELING – RUIEN – GROENDREEF

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

B. De algemene verkoopsvoorwaarden;

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Notariaat Ghys, De Brauwere & de Grave
Berchemstraat 47
9690 Kluisbergen
055/38.81.31
melissa@notgdd.be

Beschrijving van de goederen - Oorsprong van eigendom

GEMEENTE KLUISBERGEN - TWEEDE AFDELING – BERCHEM

Projectgebied met de **verplichting tot uitvoering van de verkavelingsvergunning de dato 11 februari 2026 voor 8 halfopen nieuwbouwwoningen,** en thans nog bestaande uit 12 woningen als volgt:

-Een woning op en met grond, gelegen **Groendreef 2,** gekend onder de sectie A **nummer 608KP0000,** voor een oppervlakte van vijf are zevenenvijftig centiare (5a 57ca).

-Een woning op en met grond, gelegen **Groendreef 3,** gekend onder de sectie A **nummer 610LP0000,** voor een oppervlakte van twee are één centiare (2a 1ca).

-Een woning op en met grond, gelegen **Groendreef 4,** gekend onder de sectie A **nummer 608LP0000,** voor een oppervlakte van één are tweeënzestig centiare (1a 62ca).

-Een woning op en met grond, gelegen **Groendreef 5,** gekend onder de sectie A **nummer 610MP0000,** voor een oppervlakte van twee are één centiare (2a 1ca).

-Een woning op en met grond, gelegen **Groendreef 6,** gekend onder de sectie A **nummer 608MP0000,** voor een oppervlakte van vijf are zevenenvijftig centiare (5a 57ca).

-Een woning op en met grond, gelegen **Groendreef 7,** gekend onder de sectie A **nummer 610NP0000,** voor een oppervlakte van twee are één centiare (2a 1ca).

-Een woning op en met grond, gelegen **Groendreef 8**, gekend onder de sectie A **nummer 608NP0000**, voor een oppervlakte van één are vijfenzeventig centiare (1a 75ca).

-Een woning op en met grond, gelegen **Groendreef 9**, gekend onder de sectie A **nummer 610RP0000**, voor een oppervlakte van twee are vier centiare (2a 4ca).

-Een woning op en met grond, gelegen **Groendreef 10**, gekend onder de sectie A **nummer 608RP0000**, voor een oppervlakte van twee are negentien centiare (2a 19ca).

-Een woning op en met grond, gelegen **Groendreef 11**, gekend onder de sectie A **nummer 610PP0000**, voor een oppervlakte van drie are negenenzestig centiare (3a 69ca).

-Een woning op en met grond, gelegen **Groendreef 12**, gekend onder de sectie A **nummer 608PP0000**, voor een oppervlakte van twee are negentien centiare (2a 19ca).

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

Roerende goederen.

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

De overige roerende goederen zijn niet in de verkoop begrepen. De roerende goederen zullen uiterlijk één maand na de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing van de openbare verkoping uit het voormeld onroerend goed ontruimd worden.

Indien zich in het voorschreven onroerend goed na voormelde termijn van één maand na de toewijzing 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.

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(…)

Bijzondere voorwaarde koper

Aan de uiteindelijke koper wordt de verplichting opgelegd tot uitvoering van de verkavelingsvergunning (omgevingsvergunning tot verkavelen van gronden) de dato 11 februari 2026 voor de oprichting van 8 halfopen nieuwbouwwoningen na de sloop van de bestaande woningen.

Binnen **het jaar** na het verlijden van de uiteindelijke aankoopakte – toewijs aan de koper moet een omgevingsvergunning voor sloop en wederopbouw worden aangevraagd.

En binnen **de 3 maand** na het verkrijgen van een uitvoerbare en definitieve vergunning moet de sloop effectief zijn uitgevoerd en moet het perceel bouwrijp gemaakt zijn.

Indien de koper er niet in slaagt om te voldoen aan de voormelde termijnen **kan** de verkoper lastens de koper een boete opleggen ten bedrage van vijfentwintig euro (25,00€) per kalenderdag dat bovenvermelde termijnen overschreden worden.

De uiteindelijke koper zal de verkoper stipt op de hoogte houden van de vervulling van de gestelde voorwaarden.

GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING

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

De koper moet de **kosten** in euro betalen op het kantoor van de notaris **binnen vijf dagen** vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

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.

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 zijn ingenottreding. De koper stelt de betrokken nutsmaatschappijen op de hoogte van de overdracht.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

ZESHONDERDDUIZEND EURO (600.000,00€).

Er zal geen instelpremie worden toegepast.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 12.01.2027 om 10.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 20.01.2027 om 10.00 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.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden **op het kantoor van ondergetekende notaris Ghys, op 29.01.2027 om 14.00 uur**. De kopers die door de verkoper aanvaard worden, zullen alsdan fysiek aanwezig moeten zijn, in het bezit van hun Belgische identiteitskaart, huwelijksboekje, trouwcontract of samenlevingscontract.

Zij zullen in het proces-verbaal van de toewijzing op eer moeten verklaren dat zij in aanmerking komen als kandidaat koper, overeenkomstig de verkoopsvoorwaarden.

Sterkmaking

De koper wordt verondersteld gekocht te hebben voor zichzelf en kan niet command verklaren.

Aankoop bij sterkmaking is niet toegelaten. Alle kopers dienen fysiek, hetzij bij volmacht aanwezig te zijn voor de toewijzing. Bij de biedingen kan zich men wel sterkmaken voor een andere partij, die aan de toegelaten voorwaarden voldoet.

Bezoeken

De goederen zullen kunnen bezocht worden na afhaling van de sleutel op het gemeentehuis van Kluisbergen.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

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 verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met elke eventuele mandeligheid en alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden die het kunnen bevoordelen of bezwaren, behoudens het recht voor de koper zich tegen de nadelige te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de gemene muren en afsluitingen die de begrenzing vormen van het verkochte goed. De verkoper verklaart dat er geen mandeligheid verschuldigd blijft.

De verkoper verklaart dat naar zijn weten er geen enkele bijzondere voorwaarden of erfdienstbaarheden bestaan en dat hij er zelf geen heeft toegestaan.

De verkoper is vrijgesteld van alle aansprakelijkheid met betrekking tot erfdienstbaarheden die zouden kunnen zijn toegestaan door vorige eigenaars.

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

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.

b) Verklaringen verkopers

De verkoper verklaart:

- 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 omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is verkregen;

- geen weet te hebben van enige bouwovertreding met betrekking tot het voorbeschreven goed en voor alle constructies door hem opgericht, de nodige vergunning te hebben bekomen en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht, hetzij dat er voor de verbouwingen door hem uitgevoerd, of in zijn opdracht uitgevoerd, geen stedenbouwkundige vergunning en/of stedenbouwkundige melding nodig is/was;

- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

De koper verklaart ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notaris om zich te informeren bij de dienst stedenbouw omtrent de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van voorschreven goed.

De koper verklaart ook ingelicht te zijn geweest 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.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar.

1. Ondergetekende notaris Floris 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 **30 april 2026**, blijkt:

i) dat voor het onroerend goed geen (recente) stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven;

Overeenkomstig de huidige wetgeving worden constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen deze gelegen zijn, bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen de vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructies, vermoed vergund te zijn, en dit zoals vermeld in artikel 4.2.14 §1 tot en met 4 en artikel 7.6.2 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De koper wordt erop gewezen dat enkel de gemeente op definitieve wijze kan beoordelen of het vermoeden van vergunning van toepassing is en het goed als vergund geacht in het vergunningenregister kan opnemen.

ii) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het onroerend goed volgens het **Gewestplan "Oudenaarde"** in datum van 24 februari 1977, "**woongebied**" is;

iii) dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

iv) dat op het onroerend goed geen voorkooprecht 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) dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kluisbergen op **11 februari 2026 (OMV_2025107490)**.

Deze vergunning wordt aan de koper-projectontwikkelaar overgedragen en als last van de verkoop opgelegd om uit te voeren zoals hiervoor vermeld.

Gezien het geheel van de gronden samen wordt verkocht, betreft onderhavige geplande verkoop, geen verkoop van de individuele loten, reden waarom er tot op heden geen verkoopbaarheidsattest is afgeleverd, noch een verkavelingsakte is verleden.

Deze zullen op last van de uiteindelijke koper dienen afgeleverd en opgemaakt te worden.

vi) dat er een **rooilijnplan** toepasselijk is, genaamd **Brugzavel 01**, goedgekeurd op 29 november 2023 en **Brugzavel_02**, goedgekeurd op 25 april 1949;

vii) dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

viii) 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 verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing, noch planschadevergoeding.

3. Ondergetekende notaris heeft partijen nader ingelicht over de bepalingen opgenomen in de artikelen 5.2.5, 6.1.1, eerste lid, 4° en 6.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Voor zoveel als nodig verklaren de kopers bij deze uitdrukkelijk te verzaken aan de

mogelijkheid tot vernietiging van onderhavige akte zoals bepaald in artikel 6.6.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4. Partijen worden door ondergetekende notaris op de hoogte gebracht van de gevallen waarin voorafgaandelijk een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is, hierbij verwijzend naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en waarvan zij erkennen kennis te hebben door ontvangst van een kopie.

5. De koper erkent een kopie te hebben gekregen van de voormelde inlichtingenbrief alsmede van het voormeld stedenbouwkundig uittreksel en ontslaat ons notaris ervan de inhoud alhier volledig over te nemen.

6. REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN

De verkoper verklaart dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelvordering.

Overeenkomstig artikel 3.51 Vlaamse Codex Wonen heeft de instrumenterende notaris op **16 juni 2026** het register van herstelvorderingen geraadpleegd (https://register-van-hv.prod.woonapps.vlaanderen.be/), waaruit is gebleken dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelvordering.

Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 15 oktober 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister **geen** informatie over het goed.

De verkoper verklaart dat er sedert voormelde datum van opzoeking hem geen informatie bekend is over een maatregel die is opgelegd omtrent de voormelde eigendom.

De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte door de notaris op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

2. Decreet inzake de bodemsanering en de bodembescherming

1. De ondergetekende notaris zal de kandidaat-koper inlichten omtrent de draagwijdte van het Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

2. Op de grond, voorwerp van de openbare verkoping, is of was bij weten van verzoekers **geen risico-inrichting** gevestigd, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kan inhouden en die voorkomt op de lijst door de Vlaamse regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet, en het goed

dient, overeenkomstig de bepalingen van het Decreet, **niet** als risicogrond te worden beschouwd.

Behalve voor wat betreft de percelen met nummers 608PP0000, 608RP0000, 610RP0000 en 610PP0000 (zie verder).

3. De bodemattesten die betrekking hebben op de te verkopen goederen worden voorgelegd. Deze werden afgeleverd door OVAM op **9 september 2025**.

Aan de kandidaat-koper wordt lezing gegeven van de inhoud van deze bodemattesten, die luiden als volgt:

Percelen met nummers 608KP0000, 608LP0000, 608MP0000, 608NP0000, 610KP0000, 610LP0000, 610MP0000 en 610NP0000:

"*2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Percelen met nummers 608P0000, 608RP0000, 610RP0000 en 610PP0000:

De verkoper verklaart dat er zich in de woningen Groendreef 9-11 een probleem (schadegeval) heeft voorgedaan met de mazouttank (lekken van de tank).

De verkoper verklaart dat er zich in de woning Groendreef 12 tevens een probleem heeft voorgedaan met de mazouttank.

Voor beide dossiers werden de nodige onderzoeksdaden uitgevoerd, zoals blijkt uit de inhoud van de nagemelde bodemattesten.

De verkoper verklaart dat sedert deze onderzoeken (conform artikel 64 vlarebo decreet):

-geen risico-inrichting is gevestigd op het perceel

Bovendien verklaart de verkoper dat vóór de datum van het laatste oriënterend bodemonderzoek (daterend van vóór 12 februari 2024) op het perceel geen risico-inrichting aanwezig was die de uitvoering van brandblusoefeningen waarbij PFAS-houdend blusschuim gebruikt wordt of werd,

inhoudt, noch dat er een brand is geweest waarbij PFAS-houdend blusschuim gebruikt werd.

-geen schadegeval heeft plaatsgevonden op het perceel

-de bestemming van het perceel conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen niet is gewijzigd in die zin dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is.

-de ruimtelijke omschrijving van de onderzochte grond niet is gewijzigd.

Perceel 608PP0000 (Groendreef 12):

"*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 geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 17.09.2021 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

***GA1** Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem. Bij graafwerken is het aangewezen om maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te*

voorkomen.

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 17.09.2021

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek; woning met mazoutkachel, Groendreef 12, 9690 Kluisbergen

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Perceel 608RP0000 (Groendreef 10):

"*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 geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM

baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 17.09.2021 en op de hierin

opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. U vindt meer informatie op www.ovam.be/

verspreidingsperceel.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

2.3.1 GEBRUIKSADVIEZEN

***GA1** Door de grondverzetregeling zijn er beperkingen voor het gebruik van de uitgegraven bodem. Bij graafwerken is het aangewezen om maatregelen te nemen om blootstelling aan de verontreiniging te voorkomen.*

2.4 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.4.1 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 17.09.2021

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek; woning met mazoutkachel, Groendreef 12, 9690 Kluisbergen

AUTEUR: ABO NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Perceel 610RP0000 (Groendreef 9):

"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 geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moeten er in het kader van het schadegeval geen verdere maatregelen uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het onderzoeksverslag van 20.09.2013.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 20.09.2013

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Evaluatierapport schadegeval: OCMW Kluisbergen, Groendreef 9-11 in 9690 Kluisbergen

AUTEUR: Saneco BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Perceel 610PP0000 (Groendreef 11):

"*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 geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.2.1 Nieuwe verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moeten er in het kader van het schadegeval geen verdere maatregelen uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het onderzoeksverslag van 20.09.2013.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Nieuwe verontreiniging

DATUM: 20.09.2013

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Evaluatierapport schadegeval: OCMW Kluisbergen, Groendreef 9-11 in 9690 Kluisbergen

AUTEUR: Saneco BV

DATUM:

TYPE: Melding schadegeval

TITEL: losgekomen peilslang bovengrondse tank

AUTEUR: OCMW Kluisbergen

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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

5. De verzoeker verklaart, naast de vermelde onderzoeken wegens de problematiek mazouttank, met

betrekking tot het te verkopen goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de uiteindelijke koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

6. De verkoper verklaart dat het goed **niet opgenomen is in de inventaris risicosites PFAS-vervuiling**, maar de koper wordt er door de instrumenterende notaris op gewezen dat het goed gelegen is binnen een gebied waar **PFAS maatregelen** gelden. Uit de opzoekingen blijkt dat **PFAS-dossiernummer** zoals bekend bij OVAM is: 104087 en 97841.

De koper verklaart hierover voldoende geïnformeerd te zijn en te weten dat meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging, de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen terug te vinden zijn op https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling of https://www.dov.vlaanderen.be/portaal/?module=pfasverkenner.

3. Mazouttank

De verzoeker verklaart dat er in de verkochte woningen **geen** ondergrondse of bovengrondse stookolietank aanwezig is.

Behalve voor de woningen Groendreef 4, 6, 10 en 12 waarvoor een conformiteitsattest werd afgeleverd door House Check op 26 november 2025: eindbeoordeling groen (de opslagtank voldoet aan de wettelijke bepalingen en mag verder gevuld en gebruikt worden).

Voor de woning Groendreef 8 werd een attest afgeleverd door House Check op 26 november 2025 met eindbeoordeling oranje (de opslagtank voldoet niet aan de wettelijke bepalingen maar mag verder gevuld en gebruikt worden gedurende maximum 6 maanden).

4. Postinterventiedossier

Op mijn vraag of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verzoeker ontkennend en bevestigt hij dat er aan dit eigendom **sinds 1 mei 2001 geen werken** werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

5. Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij Keuringsrapporten opgesteld door House Check op **26 november 2025** werd de installatie van alle woningen niet conform beoordeeld.

Gezien de verplichting tot sloop van de woningen zal de uiteindelijke koper de Algemene Directie Energie op de hoogte stellen van het feit dat de woningen volledig zullen worden afgebroken.

6. Energieprestatiecertificaat (EPC)

De verzoeker verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een bestaand woongebouw is in de zin van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008 houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen.

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Cédric Kluyskens gedateerd van **26 november 2025** met vermelding van unieke code:

-woning Groendreef 1: 20251126-0003743211-RES-1, met een berekend energieverbruik van **592 kWh/m² jaar – label F;**

-woning Groendreef 2: 20251126-0003743231-RES-1, met een berekend energieverbruik van **299 kWh/m² jaar – label C;**

-woning Groendreef 3: 20251126-0003743243-RES-1, met een berekend energieverbruik van **442 kWh/m² jaar – label E;**

-woning Groendreef 4: 20251126-0003743285-RES-1, met een berekend energieverbruik van **544 kWh/m² jaar – label F;**

-woning Groendreef 5: 20251126-0003743256-RES-1, met een berekend energieverbruik van **442 kWh/m² jaar – label E.**

-woning Groendreef 6: 20251126-0003743283-RES-1, met een berekend energieverbruik van **544 kWh/m² jaar – label F.**

-woning Groendreef 7: 20251126-0003743264-RES-1, met een berekend energieverbruik van **631 kWh/m² jaar – label F.**

-woning Groendreef 8: 20251126-0003743279-RES-1, met een berekend energieverbruik van **541 kWh/m² jaar – label F.**

-woning Groendreef 9: 20251126-0003743259-RES-1, met een berekend energieverbruik van **442 kWh/m² jaar – label E.**

-woning Groendreef 10: 20251126-0003743277-RES-1, met een berekend energieverbruik van **636 kWh/m² jaar – label F.**

-woning Groendreef 11: 20251126-0003743238-RES-1, met een berekend energieverbruik van **588 kWh/m² jaar – label F.**

-woning Groendreef 12: 20251126-0003743225-RES-1, met een berekend energieverbruik van **862 kWh/m² jaar – label F.**

Aan de geïnteresseerden wordt het energieprestatie-certificaat voorgelegd.

Het origineel van deze certificaten zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd.

7° ROOKMELDERS

De notaris wijst er op dat in het Vlaamse Gewest sedert 1 januari 2013 een verplichting heerst voor de installatie van optische rookmelders in alle woningen, in alle verkochte nieuwbouwwoningen en in alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en waarvoor de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd na de inwerkingtreding van dit decreet, en in alle private/sociale verhuurde woningen waarvoor een nieuw huurcontract wordt

afgesloten na de inwerkingtreding van dit decreet, alsook in alle woningen waarop een bijzondere sociale lening van toepassing op is en waarvan de kredietakte na de inwerkingtreding van dit decreet wordt verleden.

De notaris informeert dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing van de rookmelders, het aantal rookmelders en de locaties van plaatsing bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren.

De notaris informeert dat sedert 1 januari 2020 **alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders of een branddetectiesysteem moeten beschikken**. Deze verplichting geldt zowel voor huurwoningen als voor woningen die de eigenaar zelf bewoont.

8. 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, gedaan de dato **16 juni en 6 augustus 2026**, verklaart de notaris dat het hierboven vermelde goed:

- **gedeeltelijk gelegen (pluviaal bij intense neerslag)** 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**:

Groendreef 1, 2, 3, 5, 9 en 12: D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Groendreef 4, 6, 8, 10 en 11: C: kleine kans op overstromingen onder het huidige klimaat;

Groendreef 7: B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050;

A: geen overstroming gemodelleerd;

*De **aanwezige gebouwen** (groter dan 25 m²) hebben **G(ebouw)-score**:

A: geen overstroming gemodelleerd.

9. Bescherming

De verkopers verklaren dat voorschreven goed naar hun 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 verkopers verklaren dat voorschreven goed naar hun weten **noch voorlopig noch definitief is beschermd**. Zij verklaren 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.

10. 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.

11. 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.

De ondergetekende notarissen vestigen de aandacht van de koper op de noodzaak om voor het verkochte goed te controleren op de website https://www.klim-cicc.be of er leidingen van enigerlei soort voor natuurlijk gas of andere aanwezig zijn, in het bijzonder in het geval er werken aan het goed worden gerealiseerd.

12. Leegstand – Verwaarlozing – Verkrotting

De verzoeker verklaart 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.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dit.

De eventuele heffing voor het lopende aanslagjaar blijft integraal ten laste van de verkoper. De koper zal de heffing voor het volgend aanslagjaar verschuldigd zijn, los van de wettelijke mogelijkheden die hij heeft met het oog op het bekomen van een schorsing van de heffing in zijnen hoofde en voor de eventuele doorhaling van het verkochte goed op de inventaris.

De koper is op de hoogte dat hij bij de gemeente de inlichtingen dient in te winnen aangaande de mogelijkheid tot schorsing van de heffing en de modaliteiten hiertoe.

De koper verbindt zich ertoe om het nodige te doen ten einde het bij onderhavige akte verkochte onroerend goed zo snel mogelijk van de lijst van ongeschiktheid te halen

13. Vlaamse Codex Wonen

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op **29 april 2026** blijkt dat er voor het hierbij verkochte goed **geen voorkooprecht Vlaamse Wooncode** van toepassing is.

De verkoper merkt op dat voormeld goed, overeenkomstig de nagemelde stedenbouwkundige inlichtingen gelegen is in het "woonvernieuwingsgebied en woningbouwgebied", doch dat dit gebied door de Vlaamse Regering niet werd erkend als bijzonder gebied.

14. Ruilverkaveling

De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen in een gebied van ruilverkaveling, en is bijgevolg niet onderworpen aan de desbetreffende wetgeving, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd op basis van de door hem gedane opzoekingen op de gemeente en via e-voorkooploket.

15. Voorkooprecht "De Vlaamse Waterweg nv"

De verkoper verklaart dat het goed niet is gelegen in een gebied alwaar het voorkooprecht "De Vlaamse Waterweg" van toepassing is, hetgeen door de instrumenterende notaris wordt bevestigd op basis van de door hem gedane opzoekingen op de gemeente en via e-voorkooploket.

16. Wettelijke voorkooprechten

Volgens de inlichtingen ingewonnen door de notaris is het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard, noch met een verkoopbelofte, een optierecht of met een recht van wederinkoop.

Ondergetekende notaris heeft op datum van **29 april 2026** de databank van de Vlaamse Grondenbank geconsulteerd, waaruit is gebleken dat het verkochte goed niet onderworpen is aan enig voorkooprecht.

17. Asbestinventarisattest

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest:

-voor de woning Groendreef 1 met unieke code: 20251211-000093.000 uitgegeven op 11 december 2025;

-voor de woning Groendreef 2 met unieke code: 20251211-000091.000 uitgegeven op 11 december 2025;

-voor de woning Groendreef 3 met unieke code: 20251211-000088.000 uitgegeven op 11 december 2025;

-voor de woning Groendreef 4 met unieke code: 20251211-000086.000 uitgegeven op 11 december 2025;

-voor de woning Groendreef 5 met unieke code: 20251211-000085.000 uitgegeven op 11 december 2025;

-voor de woning Groendreef 6 met unieke code: 20251211-000084.000 uitgegeven op 11 december 2025;

-voor de woning Groendreef 7 met unieke code: 20251211-000082.000 uitgegeven op 11 december 2025;

-voor de woning Groendreef 8 met unieke code: 20251211-000081.000 uitgegeven op 11 december 2025;
-voor de woning Groendreef 9 met unieke code: 20251211-000080.000 uitgegeven op 11 december 2025;
-voor de woning Groendreef 10 met unieke code: 20251211-000079.000 uitgegeven op 11 december 2025;
-voor de woning Groendreef 11 met unieke code: 20251211-000077.000 uitgegeven op 11 december 2025;
-voor de woning Groendreef 12 met unieke code: 20251211-000076.000 uitgegeven op 11 december 2025;

De uiteindelijke koper zal voor overdracht op de hoogte worden gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **asbestveilig maar niet asbestvrij.**

De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisattest 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 asbestinventarisattest zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.

18. RENOVATIEPLICHT RESIDENTIËLE GEBOUWEN

Het goed is een residentieel gebouw/residentiële gebouweenheid.

De notaris informeert dat vanaf 1 januari 2023 bij overdracht het goed binnen vijf jaar na de datum van overdracht het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte/vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

Hypothecaire toestand

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

PANDREGISTER

Conform de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de instrumenterende notaris de verplichting om vanaf 1 januari

2018 het Pandregister te consulteren bij elke overdracht van een onroerend goed.

De notaris bevestigt dat hij het Pandregister heeft geconsulteerd op **heden** en dat er geen inschrijvingen in het register werden opgenomen.

Voor zoveel als nodig verklaart de verkoper dat alle uitgevoerde werken (onroerend door bestemming en/of incorporatie) aangaande het bij deze verkochte goed door hem volledig werden betaald. Hij bevestigt dat er geen enkele openstaande schuld bestaat tegenover een aannemer of een vakman die het voorwerp zou kunnen uitmaken van een registratie in het Pandregister.

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

B. 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 bieders 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 bieders, 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 bieders binden;

h) bepalen in de bijzondere verkoopsvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste

resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische

bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) 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 in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14.

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

Elke door de notaris weerhouden bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te 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 bieder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum € 5.000 (vijf duizend euro) betalen.

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

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en instelpremie

-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.

-Instelpremie: **niet van toepassing.**

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.

Samenvoeging

Er is hier geen mogelijkheid tot samenvoeging. De verkochte woningen worden als één onroerend goed verkocht.

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 instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 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. Aankoop bij sterkmaking is niet toegelaten.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 21. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten

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

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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs.

Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

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

Het bedraagt (percentages kostenforfaits toepasselijk vanaf 1 januari 2024):

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), 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 twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);

- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);

- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);

- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), 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 dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- Dertien komma tien procent (13,10%), 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);

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), 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 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 nalatigheidsinteresten 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 kosten;

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

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

Nalatigheidsinteresten

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:
-hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
-hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
-hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden.

Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

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 massa.

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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 verkoopsvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

-De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
-De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
-De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
-Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,
ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

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.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld te Kluisbergen, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, vertegenwoordigd als voormeld, met mij, notaris, getekend.