

Repertorium: [REDACTED]	[REDACTED]	Referte dossier: [REDACTED]
----------------------------	------------	--------------------------------

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Op veertien augustus.

Ben ik, Meester **Christiaan UYTERHAEGEN**, notaris te Weteren, overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden met betrekking tot het hierna gemeld goed.

VERZOEKER:

Deze akte wordt opgesteld ten verzoeke van:

[REDACTED]

LASTENS:

[REDACTED]

OP:

GEMEENTE WETEREN – DERDE AFDELING

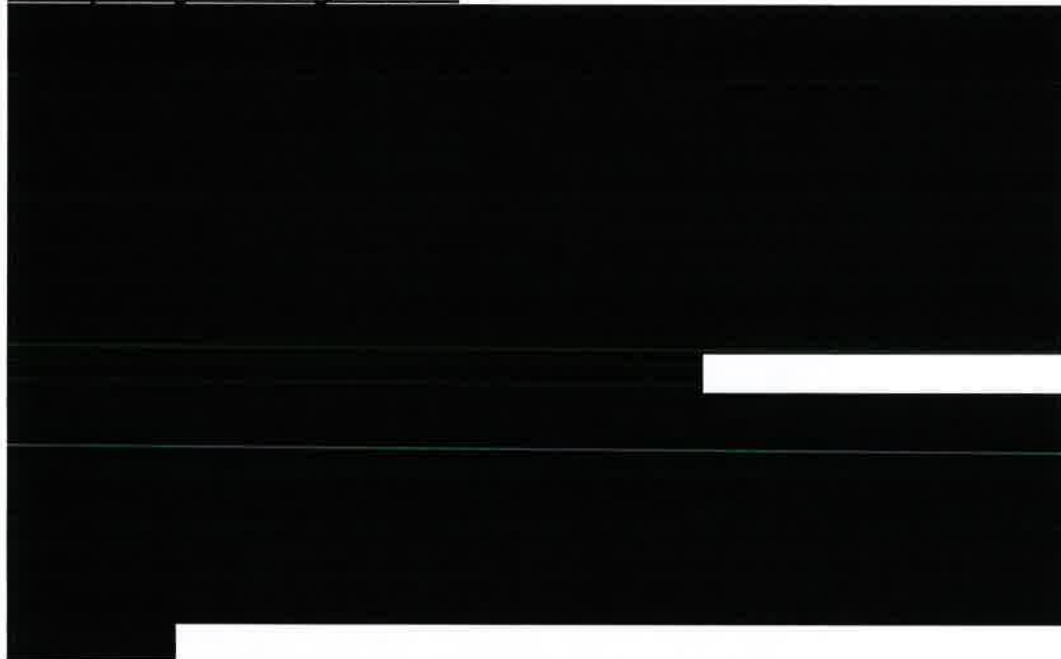
Een onroerend goed, gekadastreerd als "huis", staande en gelegen aan de Statiekouterwegel 3A, gekadastreerd of het geweest,

volgens laatst overgeschreven titel sectie F, (deel van) nummers 95/N en 95/O, en volgens recente kadastrale bescheiden **sectie F, nummer 95E2 P0000**, met een huidige kadastrale oppervlakte van drie are drieëntwintig centiare (3a 23ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vijfhonderd dertien euro (513,00 euro).

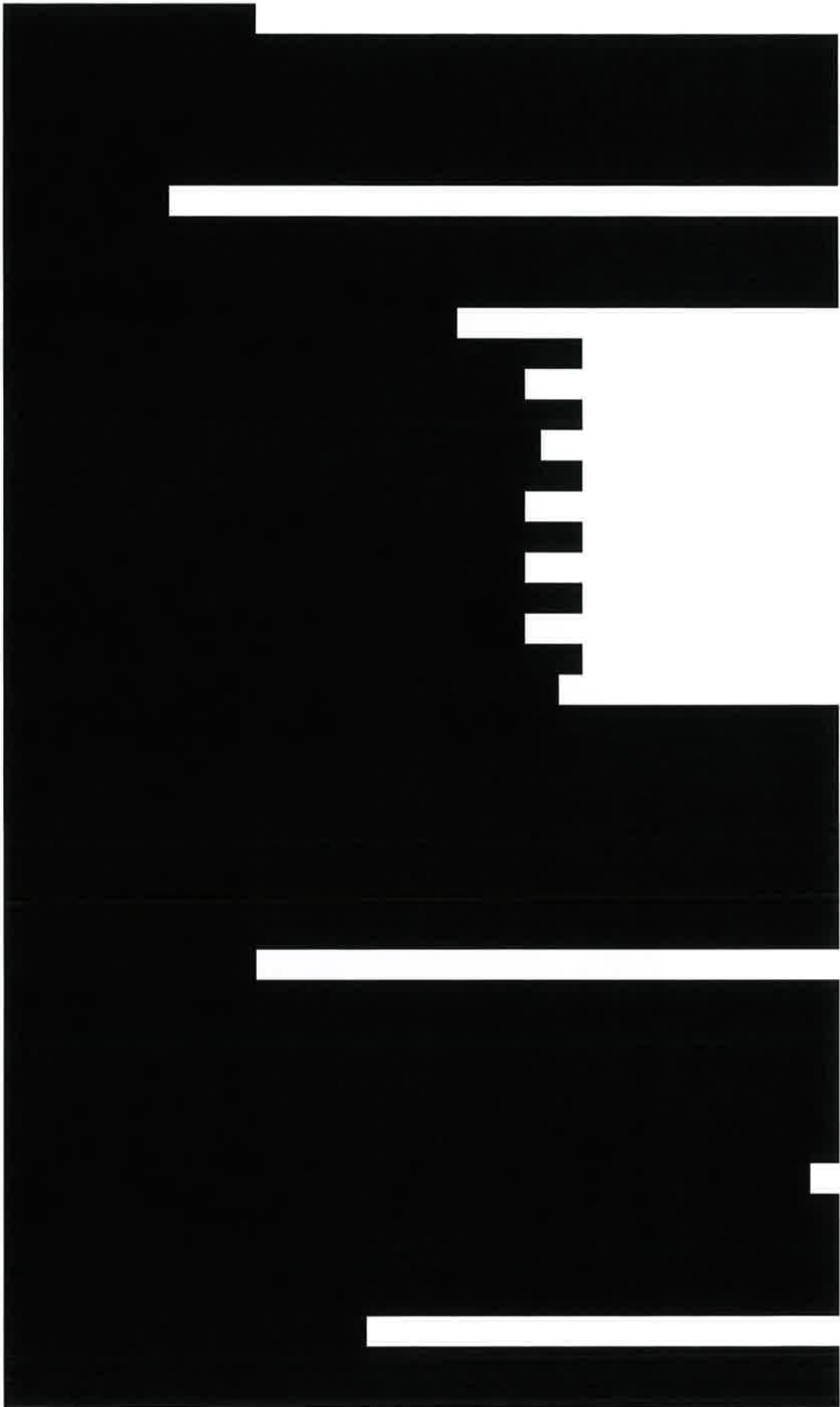
Hierna ook genoemd "het goed" of "de woning".

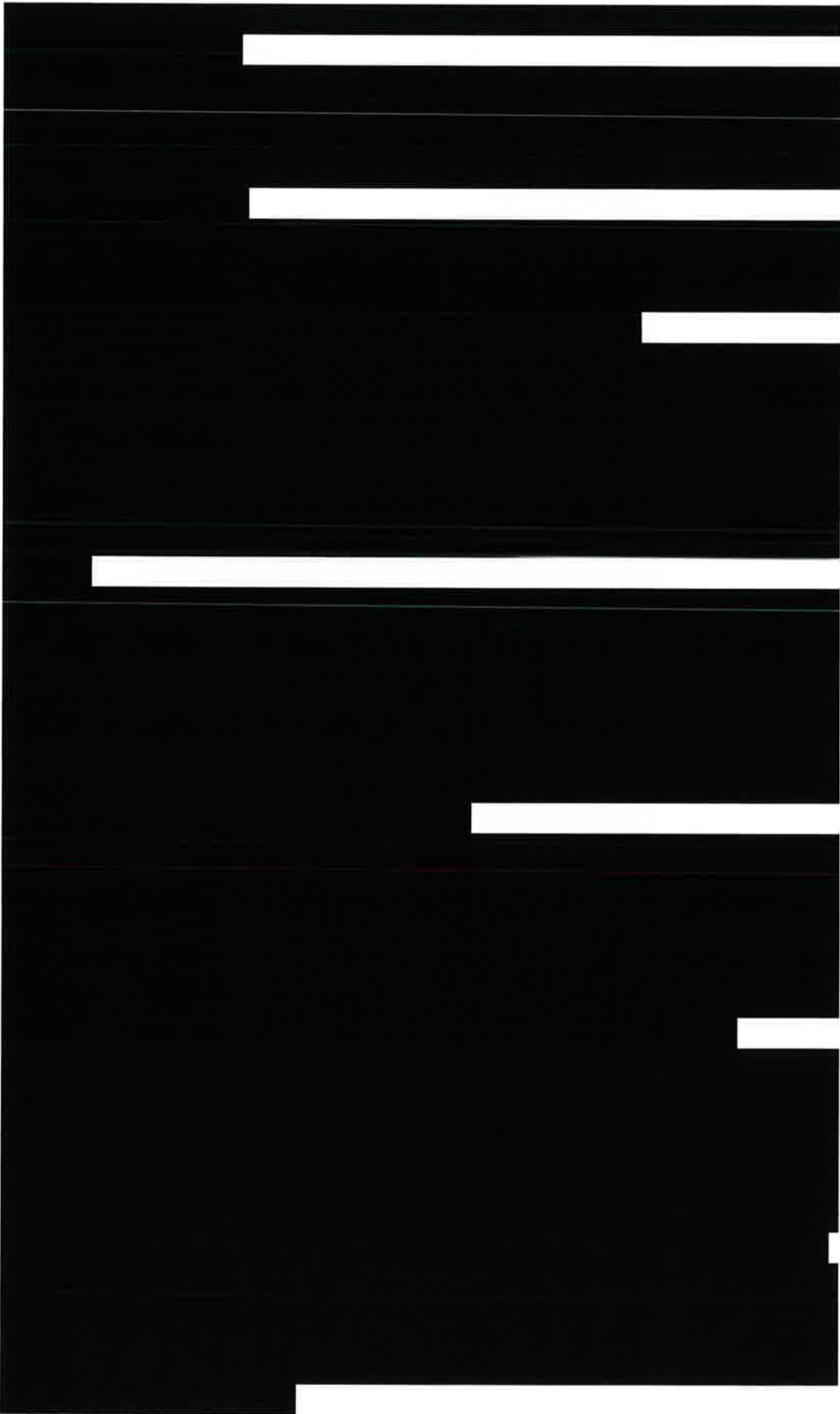
Oorsprong van eigendom:



I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING- HISTORIEK DER RECHTSPLEGING:

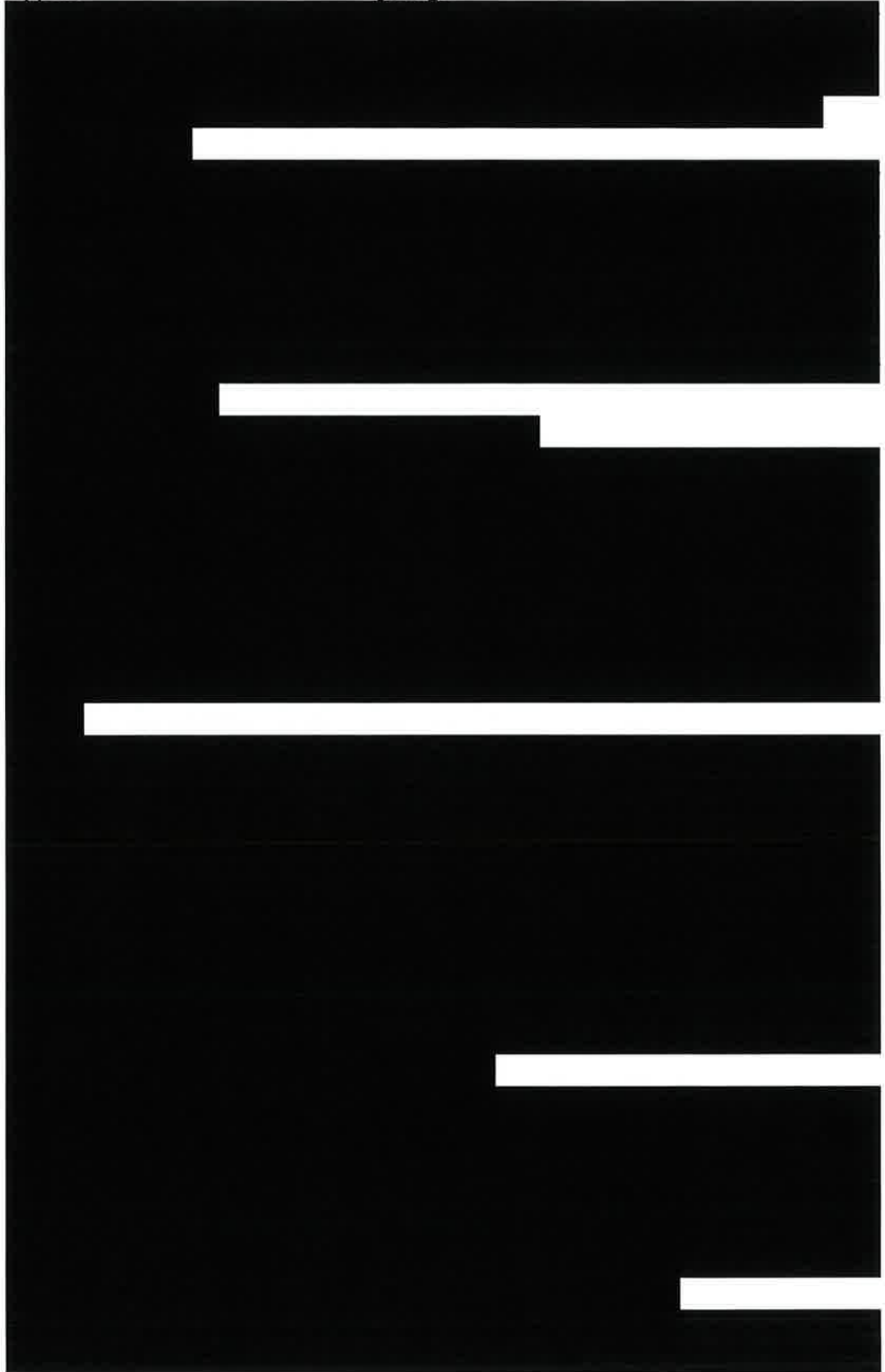






II. HYPOTHECAIRE TOESTAND

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van enige hypothecaire in- of overschrijving.





III. LASTEN EN VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

De verkoping zal plaatshebben onder de lasten en voorwaarden die vervat zijn in huidig lastenkohier en in het proces-verbaal van toewijzing:

Artikel 1: Het te verkopen goed

1.1. Door het eenvoudige feit van de definitieve toewijzing wordt het eigendomsrecht van het goed op de koper overgedragen alsook het risico.

Het goed wordt overgedragen in de staat waarin het zich bij de toewijzing bevindt en onder meer:

-zonder waarborg van maat of oppervlakte, al waren de verschillen één/twintigste of meer;

-met alle gemeenschappen;

-met alle zichtbare en verborgen gebreken;

- met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, erfdienstbaarheden/bijzondere voorwaarden, ook al zijn deze niet bekend. Dienaangaande wordt verwezen naar het lastenkohier van de building te Wetteren, Statiekouterwegel 3 (kadastraal gekend sectie F, nummers 96A2 P0001 tot en met P00015) zoals verleden voor ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN, op heden, voorafgaandelijk dezer, waarin letterlijk is opgenomen hetgeen volgt:

"Het goed wordt overgedragen in de staat waarin het zich bij de toewijzing bevindt en onder meer:

- zonder waarborg van maat of oppervlakte, al waren de verschillen één/twintigste of meer;

- met alle zichtbare en verborgen gebreken;

- met alle eventuele gemeenschappen;

- met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare, ook al zijn deze niet bekend. Dienaangaande wordt medegedeeld hetgeen volgt:

A/ *In de hierboven vermelde akte, verleden voor notaris Christiaan UYTTERHAEGEN, de dato 12 oktober 2001, naar behoren overgeschreven, komt voor hetgeen letterlijk volgt:*

"Er wordt nog medegedeeld dat in voormelde akte van vijftwintig september negentienhonderd vierendertig, onder meer volgende tekst voorkomt, hierna letterlijk weergegeven:

"... zoo de loten een en twee afgeschetst zijn op een plan daarvan opgemaakt op formaatzegel van drie frank door den landmeter

Ameloot te Wetteren den vier en twintigsten september laatst, welk plan na "ne varietur" gekorttekend te zijn aan deze zal gehecht blijven en met deze ter pleegvorm der registratie onderworpen worden.

Alle waterafloopen der goederen beschreven onder lot een en lot twee zullen moeten blijven zooals zij thans bestaan.

Het goed beschreven onder lot twee heeft, ingevolge akte verleden voor notaris Leirens te Wetteren den vier en twintigsten Februari negentienhonderd drie en twintig, recht water te nemen aan den steenput liggende op den aanpalende eigendom thans toebehoorende aan ██████████.

De steenput gelegen op de scheidingslaan van het goed beschreven onder lot drie en den ten Oosten aanpalende eigendom, thans toebehoorende aan ██████████, is ten gemeene gebruike en onderhoud der bewoners van beide die eigendommen."

Voor zover (nog) van toepassing treden de kopers dienaangaande in de rechten en plichten van de huidige eigenaar(s).

Partijen verklaren dat onderhavige akte en de akten naar dewelke wordt verwezen hiervoren 1 geheel vormen om samen als 1 authentieke en uitvoerbare akte te gelden.

B/ *De woning gelegen achter de building, maakt geen deel uitmaakt van onderhavige verkoop, doch maakt evenwel het voorwerp uit van een simultane verkoopprocedure gehouden voor ondergetekende notaris.*

De omschrijving van deze woning is als volgt:

GEMEENTE WETTEREN – DERDE AFDELING

*Een onroerend goed, gekadastraerd als "huis", staande en gelegen aan de Statiekouterwegel 3A, gekadastraerd of het geweest, volgens laatst overgeschreven titel sectie F, (deel van) nummers 95/N en 95/O, en volgens recente kadastrale bescheiden **sectie F, nummer 95E2 P0000**, met een huidige kadastrale oppervlakte van drie are drieëntwintig centiare (3a 23ca).*

Hierna ook genoemd "de (achtergelegen) woning"

B.1. *Bij niet-vereniging in één hand der eigenaar(s) ingevolge de toewijs van de building en woning, is de koper van de building ertoe gehouden de toegang(en)/deur(en) binnen de building tot de achtergelegen woning op zijn kosten dicht te maken volgens de regels van de kunst binnen een termijn van drie (3) maanden te rekenen vanaf de definitieve toewijs.*

B.2. *De achtergelegen woning is thans bereikbaar via de doorrit gelegen aan de rechterzijde van de building, gezien vanaf de straatkant*

Er wordt in geval van niet-vereniging in één hand der eigenaar(s) naar aanleiding van de toewijs van de building en woning, een erfdiensbaerheid van doorgang gevestigd lastens de building in

het voordeel van de achtergelegen woning, opdat de huidige of toekomstige eigenaars, gebruikers en huurders ervan toegang hebben tot deze woning via de doorrit gelegen aan de rechterzijde van de building, gezien vanaf de straatkant.

Dit recht van doorgang zal uitgeoefend worden zoals thans geschiedt en zoals aangeduid op de aan deze akte, na waarmede door de comparant en ondergetekende notaris, te hechten schets.

Voormelde erfdienstbaarheid van doorgang wordt zo van toepassing gevestigd onder de hierna vermelde voorwaarden en beperkingen:

-eeuwigdurend;

-onvergeld;

-uitoefening van het recht van doorgang is enkel toegelaten te voet of bij middel van een auto/(brom)fiets;

-uitoefening op de minst schadelijke wijze;

-de kosten van onderhoud en/of herstellingen vallen ten laste van het lijdend erf enerzijds en het heersend erf anderzijds, elk van hen voor een gelijk deel.

B.3. Er wordt in geval van niet-vereniging in één hand der eigenaar(s) naar aanleiding van de toewijs van de building en woning, een erfdienstbaarheid gevestigd lastens de building in het voordeel van de achtergelegen woning voor het plaatsen/het behoud van nutsleidingen en rioleringen en er wordt voor zoveel als nodig dienaangaande door eigenaar van het lijdend erf afstand gedaan van natrekking met betrekking tot de (nog te plaatsen) nutsleidingen en rioleringen en toelating gegeven tot bouw/aanleg daarvan gedaan.

B.4. Er wordt in geval van niet-vereniging in één hand der eigenaar(s) naar aanleiding van de toewijs van de building en woning, een (wederzijdse) erfdienstbaarheid gevestigd voor het putten van water uit de gemeenschappelijke waterput(ten). De kosten verbonden aan het onderhoud/herstelling(en)/(her)aanleg van de gemeenschappelijke waterput(ten) zijn te laste van de building en de achtergelegen woning elk voor de helft.

B.5. Voor zover er (een) waterteller(s)/gasmeter(s)/elektriciteitsteller(s) aanwezig is/zijn in de building die ook dienstig is/zijn voor de achtergelegen woning, krijgt de eigenaar van de achtergelegen woning op zijn eenvoudig verzoek toegang tot de ruimte van de building omvattende de desbetreffende teller(s) teneinde aldaar de teller(s) te kunnen raadplegen en/of herstellingswerken te kunnen (laten) uitvoeren. Om dit recht te kunnen uitoefenen neemt de eigenaar van de achtergelegen woning achtenveertig (48) uur voorafgaand contact op met de eigenaar building zodat de toegang kan voorzien worden.

Daar het goed te bezichtigen was vóór de verkoping en de titels en veilverwaarden op het kantoor van de notaris ter inzage gelegen hebben, word(t)en de koper(s) geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed en over alle desbetreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen; zij zullen geen verhaal mogen uitoefenen tegen de verkoper wegens missing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van erfdiensbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, zelfs al voldeden deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

De kopers zullen zich voor elke eventueel nog over te nemen mandeligheid, rechtstreeks tot de belanghebbende derden richten en deze mandeligheid vergoeden of vorderen, zonder tussenkomst van om het even wie en zonder mogelijkheid verhaal tegen om het even wie uit te oefenen."

Partijen verklaren dat onderhavige akte en de akte naar dewelke wordt verwezen hiervoren 1 geheel vormt om samen als 1 authentieke en uitvoerbare akte te gelden.

Daar het goed te bezichtigen was vóór de verkoping en de titels en veilverwaarden op het kantoor van de notaris ter inzage gelegen hebben, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed en over alle desbetreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen. De koper zal geen verhaal mogen uitoefenen tegen de huidige eigenaar wegens missing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van erfdiensbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, zelfs al voldeden deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

De koper zal zich voor elke eventueel nog over te nemen mandeligheid, rechtstreeks tot de belanghebbende derden richten en deze mandeligheid vergoeden of vorderen, zonder tussenkomst van om het even wie en zonder mogelijkheid verhaal tegen om het even wie uit te oefenen.

Bekendmakingen en kadastrale aanduidingen worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt.

Een vergissing in de beschrijving van het goed in de aankondigingen of elders kan geen aanleiding geven tot enig verhaal.

De lichamelijke roerende goederen die zich in voorkomend geval nog in het alhier verkochte goed bevinden, worden mee verkocht, evenwel zonder enig verhaal tegen de huidige eigenaar. Het staat de koper vrij ze in voorkomend geval op zijn kosten en verantwoordelijkheid te laten weghalen.

De roerende goederen onroerend door inlijving zijn in de verkoop begrepen, tenzij derden hierop hun eigendomsrecht bewijzen; in dit geval treedt de koper in alle rechten en plichten van de huidige eigenaar omtrent de vergoedingsregeling.

1.2. Het goed wordt verkocht onder de gewone vrijwaring, als naar recht en verder onder de voorwaarden en lasten, vastgesteld in vorige eigendomstitels, voor zoveel deze nog toepasselijk zijn.

Artikel 2 - Hypothecaire toestand

Het goed wordt verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

Artikel 3: Eigendom - genot - gebruik - uitdrijving

3.1. Het eigendomsrecht gaat over op de koper van zodra de toewijzing definitief is.

3.2. De koper treedt in het genot van het hem toegewezen goed, door het vrije gebruik ervan aangezien het noch geheel noch gedeeltelijk verhuurd en/of verpacht is, doch slechts na volledige betaling van koopsom, intresten, kosten en alle andere bijkomende lasten.

3.3. Vijftien (15) dagen na de betekening van het uittreksel uit de akte van toewijzing, zoals bepaald in artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek, vervalt het persoonlijk gebruiksrecht van de beslagene op het verkochte goed.

De eventuele uitdrijving zal op initiatief van de koper gebeuren, zonder tussenkomst van de schuldeisers en zonder mogelijkheid verhaal tegen hen uit te oefenen. Hij zal daartoe mogen overgaan na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten, en na betekening waarvan sprake is in de vorige alinea.

Artikel 4: Belastingen

De koper zal pro rata temporis vanaf de definitieve toewijzing alle taksen, belastingen, voorheffingen en lasten op het verkochte goed dragen.

Artikel 5: Contracten

5.1. Verzekeringen

De respectievelijke koper(s) zal/zullen met ingang vanaf de eigendomsoverdracht, zo gewenst, zelf moeten instaan voor het afsluiten van een verzekering.

5.2. Water - gas - elektriciteit - radio- en teledistributie

De koper zal vanaf zijn ingenottreding, alle eventueel nog bestaande contracten voor levering van water, gas, elektriciteit en radio- en/of eventueel bestaande teledistributie moeten overnemen. Hij stelt de betrokken nutsmaatschappijen in kennis van onderhavige aankoop.

De buizen, leidingen, meters en alle andere installaties, die aan de gemeente, distributiemaatschappijen of andere derden toebehoren, maken geen deel uit van de verkoop.

Artikel 6: Stedenbouw, Ruimtelijke Ordening, Monumenten

en Landschappen, Waterparagraaf, Voorkooprechten

6.1. Voor eventuele veranderings- en/of verbouwingswerken, die de koper zou kunnen uitvoeren aan het voorschreven goed dient deze zich te gedragen naar de reglementen die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden, zonder enige verantwoordelijkheid van om het even wie.

6.2. De koper(s) zal/zullen zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen om het even wie te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

6.3. De verzoeker heeft verklaard geen weet te hebben van enige voorlopige of definitieve beschermingsmaatregel, getroffen in het kader van de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, bescherming als monument, stads- en dorpsgezicht of als landschap, met betrekking tot het voorschreven goed.

De verzoeker heeft verklaard uit een perceelrapport onroerend erfgoed blijkt dat voorschreven goed niet is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, noch in de landschapsatlas, noch de inventaris archeologische zones en noch in de inventaris van het landschappelijk erfgoed.

6.4. De verzoeker heeft verklaard dat bij haar weten er voor het goed geen onteigeningsbesluiten werden betekend, en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening.

De verzoeker heeft verklaard dat het voormeld goed bij haar weten niet getroffen is door een (nog te verwezenlijken) rooilijn.

6.5. Ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN verwijst uitdrukkelijk naar artikel 4.2.1 van voornoemde codex dat de werken vermeldt waarvoor een omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen vereist is.

6.6. De verzoeker heeft verklaard geen weet te hebben dat er met betrekking tot het goed een planbatenheffing zou verschuldigd zijn in de zin van artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

6.7. Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals blijkt uit het door de gemeente Wetteren afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 24 januari 2024, het hypothecair getuigschrift en de verklaringen van de verzoeker:

- dat met betrekking tot het voorschreven onroerend goed volgende stedenbouwkundige dan wel omgevingsvergunningen voor het stellen van stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd

door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren:

*op 30 juni 1983 met als gemeentelijk dossiernummer 42025/10973/B/1982/15249 hebbende als onderwerp "Regularisatie aanleg zwembad + verbouwen berging tot kleedhuisje";

-dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van voorschreven goed volgens het gewestplan is : woongebied;

-dat ondergetekende notaris verwijst naar de lijst van vergunningsplichtige handelingen opgenomen in artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening;

-dat het onroerend goed niet het 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 maatregel) en dat geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

-dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht zoals voorzien in artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

-dat er voor het alhier verkochte goed geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;

-dat er op het onroerend goed geen voorkeursbesluit of een projectbesluit van toepassing is.

6.8. De verzoeker verzekert niet dat voorschreven goed werd opgericht overeenkomstig de afgeleverde vergunning(en) (thans genaamd omgevingsvergunning tot het stellen van stedenbouwkundige handelingen). De koper zal er zijn eigen zaak van dienen te maken zonder enig verhaal dienaangaande tegen de verzoeker/ondergetekende notaris.

Ondergetekende notaris verklaart overigens dat geen zekerheid kan worden gegeven aan de koper(s) over de mogelijkheid met betrekking tot de alhier verkochte goed(eren) een omgevingsvergunning te verkrijgen.

6.9. Ondergetekende notaris verklaart dat uit zijn opzoeking op het e-voorkooploket blijkt dat voor voorschreven goed geen voorkeurecht van toepassing is.

6.10. De verzoeker verklaart dat voorschreven goed bij haar weten niet gelegen is:

-in een risicozone voor overstromingen;

-in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone;

-in een signaalgebied.

Verder wordt door de verzoeker meegedeeld dat volgens het

overstromingsrapport voor voorschreven goed volgende P-score en G-score geldt:

Perceelscore of P-Score	A
Gebouwscore of G-score	A
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen
<i>Daarbij geldt als legende: A: geen overstroming gemodelleerd - B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering - C: kleine kans op overstromingen - D: middelgrote kans op overstromingen.</i>	

6.11. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de instrumenterende notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Artikel 7: Bodemdecreet, Stookolietank, Energieprestatiecertificaat, Postinterventiedossier

7.1. Bodemdecreet

De notaris wijst op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen in verband met de bodemtoestand.

Aangaande voorschreven goed werden op **23 januari 2024** een bodemattest afgeleverd.

De inhoud van het bodemattest luidt letterlijk als volgt:

"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

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrand.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.2.1 Extra informatie

Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond.

De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 31.01.2022.

2.3 DOCUMENTEN OVER DE BODEMKWALITEIT

2.3.1 Extra informatie

DATUM: 31.01.2022

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek - woning nabij voormalige droogkuis, Statiekouterwegel 3A, 9230

Wetteren

AUTEUR: SWBO BV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

3 Maatregelen opgelegd of van toepassing buiten het kader van het Bodemdecreet worden niet vermeld op het bodemattest. Hiervoor kunt u best contact opnemen met uw lokaal bestuur.

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.

te Mechelen, 23.01.2024"

De verzoeker verklaart dat er voorschreven goed een risico-inrichting gevestigd was zoals bedoeld in artikel 6 van het Bodemdecreet.

De verzoeker verklaart dat de verplichtingen opgelegd door het Bodemdecreet zijn nagekomen. Dit betekent dat een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd zoals voormeld waarvan het verslagen aan de OVAM werd bezorgd.

De verzoeker verklaart dat bij haar weten sedert laatstgemeld oriënterend bodemonderzoek op voormeld perceel geen risico-inrichting meer was gevestigd. Uit de inlichtingen verstrekt door de gemeente aan de notaris is evenmin gebleken dat op dit perceel een risico-inrichting werd gevestigd of vergund sedert die datum. Uit de opzoeken van de notaris is gebleken dat de bestemming van de te onderzoeken grond conform de vigerende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen sedert de datum van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin is gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere (= strengere) bodemsaneringsnorm van toepassing is.

De verzoeker verklaart eveneens dat er zich sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek geen schadegeval op het perceel heeft voorgedaan.

De ruimtelijke omschrijving van het onderzochte perceel is eveneens niet gewijzigd.

Bijgevolg diende, overeenkomstig artikel 64 VLAREBO, naar aanleiding van de verkoop, voorwerp van onderhavige akte, voorafgaandelijk de overdracht geen nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

7.2. Stookolietank

De verzoeker heeft verklaard dat er zich in of op voorschreven onroerend(e) goed(eren) bij haar weten geen stookolietank(s)

bevindt/bevinden noch ondergrondse noch bovengrondse, ook geen buiten gebruik gestelde. Indien naderhand zou blijken dat zich in voormeld onroerend goed toch een tank zou bevinden, zal de koper daarvan zijn zaak dienen te maken zonder enig verhaal dienaangaande tegen de verzoeker/ondergetekende notaris.

7.3. Energieprestatiecertificaat - Renovatieplicht

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door de heer Henk Maria HOLLEBEKE, energiedeskundige, gedateerd op 4 maart 2024, met vermelding van unieke code 20240304-0003164660-RES-1 en een berekende energiescore van **599 kWh/m²jaar**, huidig energielabel **F**.

De instrumenterende notaris wijst het verzamelde publiek op de renovatieplicht voor woningen en appartementen die zijn aangekocht met energielabel E of F.

De koper zal verplicht zijn om ervoor te zorgen dat het goed desgevallend binnen uiterlijk vijf (5) jaar na ondertekening van onderhavige akte aan de minimale energieprestaties voldoet op grond van de geldende energieregeling.

Voor verdere informatie wordt het verzamelde publiek verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

7.4. Elektrische keuring

Het voorwerp van deze verkoop betreft een wooneenheid 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.

Er werd naar aanleiding van onderhavige openbare verkoop geen keuringsverslag opgemaakt met betrekking tot de elektrische installatie gezien deze volledig dient gerenoveerd te worden.

De nieuwe elektrische installatie zal slecht in gebruik kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

Partijen verklaren ingelicht te zijn over de mogelijke aansprakelijkheden en gevaren van een elektrische installatie die niet voldoet aan de voorschriften van gemeld reglement.

7.5. Postinterventiedossier

De instrumenterende notaris zal door de voorlezing van onderhavig lastenkohier mededelen aan het verzamelde publiek dat voor werken uitgevoerd sedert 1 mei 2001 aan onroerende goederen door één of meerdere aannemers een postinterventiedossier dient aanwezig te zijn.

Dergelijk dossier is niet in het bezit van de verzoeker/ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN.

7.6. Asbestinventarisatetest

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

De verzoeker beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20240617-000015.000, de dato 17 juni 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

Asbestveilig		
<i>Tijdens de inspectie vastgesteld:</i>		
2	2	0
<i>Asbestmaterialen</i>	<i>Beperkingen</i>	<i>Uitsluitingen</i>
0 Asbestmaterialen Dringend verwijderen		
0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen		
0 Asbestmateriaal Verwijderen		
0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen		
2 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren		

Er werd sedertdien geen nieuw attest afgeleverd en de toestand is naar weten van de verzoeker niet gewijzigd.

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.

IV. BIJZONDERE VOORWAARDEN

A) Verplichte vermeldingen vanuit het Gerechtelijk Wetboek

1. Dag, uur en plaats van de verkoop

De enige zitdag zal plaatshebben op **vrijdag 27 september 2024 om 16 uur in café De Beurs, te Wetteren, Markt 3.**

2. Bekendmaking

De verkoping zal op de gewone wijze vooraf bekendgemaakt worden als volgt: pakket Mediahuis.

3. Bezichtiging

De liefhebbers zullen het goed kunnen bezoeken na afspraak met het kantoor van ondergetekende notaris UYTTERHAEGEN, telefonisch te maken via het nummer 09/369.05.64.

In geval van afwezigheid of verzet van de beslagene, zal de notaris, op kosten van de beslagene, zo nodig met behulp van de openbare macht, alle maatregelen kunnen treffen met het oog op de naleving van de bezoekenregeling. De notaris kan hiertoe, indien hij dit nuttig acht, de bijstand inroepen van een slotenmaker of van een gerechtsdeurwaarder.

4. Kosten

4.1. Algemeen

De koper moet **binnen de vijf (5) werkdagen** na de toewijzing, op het kantoor van de notaris de kosten in euro betalen. De kosten

worden berekend volgens een percentage vastgesteld in het barema dat hierna is opgenomen. De betaling gebeurt op straffe van onmiddellijke opeisbaarheid van de prijs en van onmiddellijke tenuitvoerlegging van de verkoop.

Het kostenpercentage wordt berekend op de respectievelijke koopprijs en de lasten en dekken de registratiebelasting berekend aan twaalf procent (12%) op de prijs, de erelonen en de wettelijke kosten van de verkoop, van het proces-verbaal van toewijzing en deze van de akte van kwijting, zonder opheffing.

Bovenop dit percentage zijn ten laste van de koper :

- kosten van bijkomende akten die door zijn optreden zijn vereist,
- kosten van ambtshalve inschrijving.

Alle afrekening der door de koper te betalen bedragen zal gebeuren met de massa en de koper zal dienaangaande geen aanspraak kunnen maken.

Tegen deze betalingen zal de verzoeker voor alle kosten instaan.

De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde onderschatting worden uitsluitend door de koper gedragen.

4.2. Verhoging of vermindering van de kosten

Ingeval er aanleiding bestaat tot vrijstelling van fiscale rechten, vermindering ervan en van vrijstelling of vermindering van erelonen, zal het percentage overeenkomstig de overeenstemmende bepaling worden verlaagd of verhoogd.

4.3. Barema van de kosten

Het door de koper te betalen forfaitair bedrag ter dekking van de kosten wordt bepaald door toepassing van de hierna vermelde percentages op de bekomen koopprijs verhoogd met de lasten:

- vijfendertig procent (35,00%) voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenendertig komma vijfenvierzig procent (31,45%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma zeventig procent (27,70%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma vijftien procent (24,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- drieëntwintig komma tien procent (23,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma vijfenvijftig procent (22,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijfenvijftig procent (21,55%), voor prijzen

boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);

- eenentwintig komma nul vijf procent (21,05%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma vijftig procent (20,50%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijfentwintig procent (20,25%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma vijfenveertig procent (19,45%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma zeventig procent (18,70%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma veertig procent (17,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- zestien komma vijfenzestig procent (16,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- zestien komma vijftien procent (16,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met

- vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- veertien komma veertig procent (14,40%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- veertien komma veertien procent (14,14%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Bovenvermelde percentages worden verhoogd met twee procent (2%) voor de deelname van de koper in de kosten van de rangregeling.

5. Prijs

5.1. Betaling

De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen de zes (6) weken na de definitieve toewijzing, zonder intrest tot op die dag. Deze betaling is bevrijdend.

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

De koper(s) zal/zullen zich nochtans insgelijks kunnen bevrijden voor wat de betaling van prijs, intresten en bijhorigheden betreft bij storting in de Deposito- en consignatiekas zoals bepaald bij artikel 1641 van het Gerechtelijk Wetboek.

5.2. Verwijlintresten

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 intrest verschuldigd op de prijs, de onkosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld op de wettelijke intrestvoet, van toepassing van de dag van de toewijs, verhoogd met twee punten.

5.3. De koper zal in geen geval de schuldvergelijking mogen inroepen.

6. Overwijzing van de prijs

Gezien de verkoop waarvoor onderhavig lastenkohier wordt opgesteld zuivering tot gevolg heeft, wordt de overwijzing gedaan, overeenkomstig het artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek, ten voordele van de ingeschreven schuldeisers, van de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven en van de schuldeisers die in nuttige rangorde komen na betaling van de bevoorrechte kosten van de verkoop.

De koper verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het oud Burgerlijk

Wetboek/artikel 5.220 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 verzaking, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

B) Wijze van verkoping

1. Koopdag

De verkoping gebeurt in het openbaar, in één enkele zitdag, overeenkomstig artikel 1587 van het Gerechtelijk Wetboek.

2. Opbiedingen

Het goed wordt toegewezen aan de respectievelijk laatste en hoogste bieder die wordt aanvaard.

De biedingen mogen alleen in euro gedaan worden.

Enkel biedingen op fysieke wijze kunnen worden uitgebracht.

De instrumenterende notaris heeft het recht:

a) het minimum van ieder bod te bepalen; tegen deze beslissing is geen verhaal mogelijk;

b) het bod te weigeren van personen die hij niet kent of van wie de identiteit of de gegoedheid hem niet bewezen schijnen, zonder evenwel zijn beslissing te moeten rechtvaardigen. In dat geval blijven de vorige bidders voor hun bod verbonden.

3. Instelprijs - Premie

3.1. Er wordt geen instelprijs bepaald.

3.2. Er wordt geen premie toegekend aan de bieder die het hoogste bedrag biedt.

4. Politie

De instrumenterende notaris leidt de verkoop en waakt over het goede verloop. Hij heeft het recht om iedere vergissing bij het oproepen of bij de toewijzing recht te zetten, zelfs al wordt daar bezwaar of verzet tegen geuit. De instrumenterende notaris kan alle geschillen hierover beslechten. Tegen zijn beslissing is geen verhaal mogelijk.

Ook kan hij, zonder zijn beslissing te moeten verantwoorden, elk opbod vernietigen of als niet-bestaand verklaren; hij kan één van de vorige opbiedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders; hiertegen is geen verzet mogelijk. Bijgevolg is elke opbieder of voorlopige koper door zijn bod tot alle gevolgen van de verkoop verplicht totdat de toewijzing definitief is.

5. Mogelijkheid tot aanwijzing van lastgever - commandsverklaring

De koper aan wie een goed definitief wordt toegewezen, wordt geacht voor zichzelf en/of voor een lastgever te hebben gehandeld. Bijgevolg heeft hij het recht om overeenkomstig

artikel 1590 van het Gerechtelijk Wetboek, op zijn kosten, en binnen de tijd door de wet bepaald een lastgever aan te wijzen, welke solidair met hem zal verbonden zijn.

6. Borg

Ieder bieder of voorlopige koper moet op eerste verzoek, op zijn kosten, tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een door deze laatste vastgestelde borgsom storten.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

7. Hoofdelijkheid – ondeelbaarheid

Indien aan verschillende kopers wordt toegewezen, zijn ze allen hoofdelijk en ondeelbaar gehouden tot alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien. Dit geldt dus ook voor de bieder die zich voor een koper sterk maakt, voor de lasthebber en voor de borg, hun erfgenamen en rechtverkrijgenden. De hieruit voortspruitende kosten vallen te hunnen laste.

8. Middelen tot tenuitvoerlegging

Indien de koper een van de verkoopvoorwaarden niet naleeft, heeft de verzoeker het recht om ofwel de ontbinding van de verkoop van rechtswege te laten vaststellen, ofwel tot de herveiling over te gaan, ofwel het uitvoerend beslag te vorderen, onverminderd zijn recht op schadevergoeding ten laste van de ingebreke blijvende koper.

Indien de verzoeker voor de ontbinding kiest, laat hij dat aan de koper weten door hem bij gerechtsdeurwaardersexploot aan te manen en in gebreke te stellen.

Ingeval voor herveiling gekozen wordt, zal dit, overeenkomstig de artikels 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, gebeuren op kosten en op risico van de in gebreke blijvende koper, en dit drie (3) werkdagen na een onbeantwoord gebleven eenvoudig bevel tot betaling.

De herveiling gebeurt door het ambt van dezelfde notaris of, bij zijn afwezigheid, door een notaris die de rechter aanwijst, onder de voorwaarden vermeld in onderhavige verkoopvoorwaarden.

Onverminderd alle andere schadevergoeding en intresten zal de in gebreke blijvende koper verplicht zijn om het verschil te betalen tussen de prijs waarvoor hij had gekocht en deze van de herveiling, zonder het eventuele overschot te kunnen opeisen; dit overschot zal via een rangregeling opgesteld door de ondergetekende notaris verdeeld worden onder de schuldeisers.

V. VERDER VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De ingeschreven hypothecaire schuldeisers, de ingeschreven bevoorrechte schuldeisers, desgevallend de in het Pandregister geregistreerde schuldeisers, de schuldeisers die een bevel of een

beslagexploot hebben doen overschrijven en zij die een vordering ingesteld krachtens artikel 5.243 van het Burgerlijk Wetboek hebben laten kantmelden en de schuldenaar worden ten minste een maand vóór het eerste bod wordt uitgebracht aangemaand om inzage te nemen van die verkoopsvoorwaarden en om de verkoopsverrichtingen te volgen.

In geval van geschil over de verkoopsvoorwaarden, zijn de geschillen alleen toegelaten indien zij worden aangebracht bij de notaris binnen acht (8) dagen na de aanmaning. De notaris maakt er proces-verbaal van op en schorst alle verrichtingen overeenkomstig artikel 1582 van het Gerechtelijk Wetboek.

Hetzelfde geldt indien de nietigheid van de rechtspleging wordt ingeroepen.

Indien de voortzetting van de verkoopsvoorwaarden niet geschorst wordt zullen de (eventuele) bewoners van het onroerend goed eveneens in kennis gesteld worden.

VI. SLOTBEPALINGEN

1. Keuze van woonplaats.

De verzoeker, de koper, de laatste bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borg, voor alles wat de uitvoering van onderhavige akte aangaat, zullen keuze van woonplaats doen ten kantore van ondergetekende notaris.

2. Toekenning van rechtsmacht.

Iedere betwisting die rijst ter gelegenheid van de openbare verkoping wordt uitsluitend ter kennis gebracht van de rechter van de plaats waar de verkoop wordt gehouden.

3. Instemming.

De koper, de laatste bidder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borg worden van rechtswege geacht in te stemmen met alle bedingen en voorwaarden van de verkoop, vermeld zowel in onderhavige akte als in het proces-verbaal van toewijzing.

4. Fiscale verklaringen.

De notaris heeft voorlezing gegeven van artikel 3.18.0.0.14,§1,1° en artikel 3.4.7.0.6. VCF inzake de prijsbewimpeling.

5. Burgerlijke stand

a) Ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de identiteit van de partijen aan de hand van opzoeken in het rijksregister.

b) De ondergetekende notaris bevestigt de juistheid van de burgerlijke stand van de partijen op het zicht van officiële stukken door de Hypotheekwet vereist.

Rechten op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen)

Het recht bedraagt honderd euro (100,00 euro).

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

Opgemaakt en verleden te Wetteren, ten kantoor, en op voormelde datum ondertekend door mij, notaris, na integrale voorlezing ervan.

Volgen de handtekeningen.
Voor eensluidend afschrift.