

Rep.
dd. 23/09/2024
Doss.: 22/000534/010
OV - eenvoudige verkoopvoorw. - online (biddit.be)
Jan Cloet & Nico Vanhout Notarissen Steenweg Wijchmaal 49 3990 Peer BV, RPR 0872.249.635

EENVORMIGE VERKOOPSVORWAARDEN VOOR ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd. **Nr. Verkoopvoorwaarden** **2024**

Op drieëntwintig september tweeduizend vierentwintig ga ik, Meester **Nico VANHOUT**, notaris met standplaats te Peer, over tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

[...]

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

VERKLARING VAN BEKWAAMHEID

De comparanten verklaren de nodige bekwaamheid te hebben om de handelingen van onderhavige akte te stellen, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en evenmin een verzoekschrift te hebben ingediend met het oog op een collectieve schuldenregeling noch tot een dergelijke regeling te zijn toegelaten, geen gerechtelijke reorganisatie te hebben aangevraagd noch bekomen noch weet te hebben dat een procedure hiertoe werd ingeleid.

I. VOORWERP VAN DE ONLINE VERKOOP

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD PEER, eerste afdeling

Een perceel grond, bestemd voor een gekoppelde bedrijfshal, gelegen aan de Keitelweg, met toekomstig postadres "Keitelweg 2106A", ten kadaster gekend volgens titel als sectie A, deel van nummer 361/E/P0000 en volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger als **sectie A**, deel van nummer 0896X2P0000, en met het **gereserveerd perceelsidentificatienummer 0896V3P0000**, met een oppervlakte volgens meetplan hierna vermeld van 16a58ca.

Plan

Zoals dit perceel is afgebeeld als **lot 40A** op het meetplan dat werd opgesteld door landmeter Mathieu RUTTEN te Bree op 16 maart 2023 en aangepast op 21 maart 2023. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referentenummer 72030-10890.

De plan werd gehecht aan het proces-verbaal tot vaststelling van de bijstelling van een verkaveling en van de verkoopvoorwaarden-biddit, opgesteld door mij, notaris Vanhout, op 25 maart 2024.

Ook genoemd: "**de (verkochte) goederen**" of "**het (verkochte) goed**".

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM

[...]

De koper verklaart zich tevreden te stellen met deze eigendomsprong en geen andere titel te vragen dan een uitgifte van deze akte.

II. VERKOOPSVORWAARDEN

Deze verkoopsvorwaarden bevatten de volgende delen:

- A/ De bijzondere verkoopsvorwaarden;
- B/ De algemene verkoopsvorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C/ De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven.
- D/ De volmacht(en).

A/ BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

ALGEMENE MODALITEITEN VAN DE VERKOOP

Contactgegevens van het notariskantoor

De contactgegevens van het notariskantoor zijn als volgt:

Meester **Jan CLOET** en Meester **Nico VANHOUT**, geassocieerde notarissen

Steenweg Wijchmaal 49

3990 Peer

Instelprijs

De instelprijs bedraagt **honderd en tienduizend euro (€110.000,00)**.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **dinsdag 12 november 2024 om 10 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **woensdag 20 november 2024 om 11 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 verkoopsvorwaarden.

Ondertekening akte van toewijzing

De akte van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, op **vrijdag 29 november 2024 om 12.45 uur**, behoudens wijziging van deze datum in samenspraak met de instrumenterende notaris.

Uitsluiting commandverklaring of sterkmaking

In afwijking van de algemene verkoopsvorwaarden, wordt commandverklaring of sterkmaking uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens voor een natuurlijke persoon die geboden heeft namens een vennootschap waarvan hij/zij een bestuursorgaan is.

De modaliteiten dienaangaande voorzien in hierna vermelde algemene verkoopsvorwaarden worden uitdrukkelijk niet van toepassing verklaard op onderhavige verkoop.

Beperking koper

Hierna volgende beperking kadert in de doelstelling om het lot te bestemmen voor startende ondernemingen.

Er wordt tevens uitdrukkelijk bedongen dat een lot niet kan worden toegewezen aan een persoon:

- aan wie het aanpalende lot (op voormeld meetplan genoemd "lot 40B") werd toegewezen;
- of aan een persoon die reeds zakelijke of persoonlijke rechten heeft op een ander lot uit de verkaveling waarvoor de vergunning werd afgeleverd door de

gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 6 oktober 2016, onder nummer 2016/00003.

Deze personen zullen zal zich dan ook onthouden van verdere biedingen.

Voor de toepassing van deze beperking worden gelijkgesteld met "persoon aan wie het aanpalende lot (op voormeld meetplan genoemd "lot 40B") werd toegewezen " of "een persoon die reeds zakelijke of persoonlijke rechten heeft op een ander lot uit de verkaveling...2016/0003":

de volgende natuurlijke personen:

- de echtgenoot/echtgenote of wettelijk samenwonende partner;
- afstammelingen of aangenomen kinderen;
- echtgenoot/echtgenote of wettelijk samenwonende partner van de voormelde afstammelingen of aangenomen kinderen.

de vennootschappen over wie de koper controle heeft zoals hierna omschreven.

Onder "controle" over een vennootschap wordt verstaan, de bevoegdheid om een beslissende invloed uit te oefenen op de aanstelling van de meerderheid van bestuurders of zaakvoerders.

Deze controle wordt onweerlegbaar vermoed:

1° wanneer zij voortvloeit uit het bezit van de meerderheid van de stemrechten verbonden aan het totaal van de aandelen of andere effecten van de betrokken vennootschap;

2° wanneer een persoon het recht heeft de meerderheid van de bestuurders te benoemen of te ontslaan;

3° wanneer een persoon krachtens de statuten van de vennootschap of krachtens met die vennootschap gesloten overeenkomsten over deze bevoegdheid beschikt;

4° wanneer op grond van een overeenkomst met andere vennoten van de betrokken vennootschap, een persoon beschikt over de meerderheid van de stemrechten verbonden aan het totaal van de aandelen of andere effecten van die vennootschap.

Deze hoedanigheden worden bepaald op het ogenblik dat de biedingsperiode is gestart.

Uitsluiting van de biedingen

Worden tevens uitgesloten van de biedingen:

- Leden van de Gemeenteraad en Raad voor Maatschappelijk Welzijn van Stad en OCMW Peer alsook personeelsleden van Stad en OCMW Peer;
- hun echtgenoten of wettelijk samenwonende partners.

Bezoeken

Het goed kan door de kandidaat-koper doorlopend worden bezocht.

Overdracht eigendom

De koper wordt eigenaar van het goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, te weten bij het ondertekenen van de akte van toewijzing.

Overdracht van risico's

De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Vrij van hypotheken

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

Na ondervraging door mij, notaris, bevestigt de overdrager:

- dat bij zijn weten het goed recent aan geen enkele in- of overschrijving werden onderworpen;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een hypotheccair mandaat;
- geen kennis te hebben van enige procedure die het vrijgeven van het goed zou belasten (beslag, faillissement, collectieve schuldenregeling, bewind).

Pandwet

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de overdrager dat:

- er zich in of op het goed geen roerende goederen bevinden die deel uitmaken van deze tekoopstelling en die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud;
- er evenmin goederen werden geïncorporeerd in het goed, die belast zijn met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

Oppervlakte & kadastrale gegevens

De hierboven vermelde oppervlakte in de beschrijving van het goed is niet gewaarborgd. Elk verschil met de werkelijke oppervlakte, zelfs indien dit meer dan één twintigste (1/20) is, zal ten bate of ten laste zijn van de koper, zonder enige wijziging van de prijs.

De grenzen van het goed worden door de overdrager niet gewaarborgd.

Deze vrijwaring jegens de verkoper doet uitdrukkelijk geen enkele afbreuk aan de verantwoordelijkheid van de auteur van een gebeurlijk meet-of bouwplan waarvan het goed het voorwerp zou zijn.

De kadastrale aanduidingen dienen slechts als eenvoudige inlichtingen en de koper kan zich niet beroepen op enige onjuistheid of vergetelheid in gezegde aanduidingen.

Staat van het goed

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

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

Schade aan de grond of ondergrond

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de overdrager 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 overdrager voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de overdrager om welke reden dan ook, meer bepaald omwille van het niet herstellen van de vergoede schade.

Erfdiensbaarheden

Het goed wordt overgedragen met alle erfdiensbaarheden, met alle gemeenschappen eraan verbonden, zelfs deze die door de koper of verkoper niet gekend zouden zijn, alsook met alle rechten en plichten inzake onder- of bovengrondse leidingen.

De koper behoudt alle rechten om zich in voorkomend geval tegen de nadelige erfdiensbaarheden te verzetten en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, dit steeds voor eigen rekening en op eigen risico, zonder tussenkomst van de verkoper noch verhaal tegen hem.

De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het goed en geen kennis te hebben van er op rustende erfdienstbaarheden, behalve hetgeen hierna volgt.

De koper verklaart kennis te hebben genomen van de erfdienstbaarheden, zoals deze werden opgenomen in de **verkavelingsakte** verleden voor ondergetekende notaris op 22 februari 2017.

Ter volledige vrijwaring van de verkoper wordt de koper geplaatst in alle rechten en plichten van de verkoper dienaangaande, voor zover de geciteerde erfdienstbaarheid nog van toepassing is en betrekking heeft op de goederen, zonder dat onderhavige clause meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

Gemeenschappelijke muren en afsluitingen

Het goed wordt overgedragen met alle gebeurlijke gemene muren en afsluitingen die de begrenzing er van vormen. De overdrager verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten dienaangaande.

Uitrusting

Zijn begrepen in de verkoopprijs:

- De uitrusting zoals voorzien bij de initiële aanleg van het terrein, namelijk:

Infrastructuurwerken:

- Openbare wegenis
- Gescheiden rioleringsstelsel
- Collectief waterbufferbekken

Openbare nutsvoorzieningen:

- Openbare verlichting

De Stad Peer bevestigt dat alle voormelde infrastructuurwerken werden uitgevoerd en opgeleverd.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs (niet-limitatieve opsomming):

- Kosten voor aansluiting op de voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren.
- Kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze opgesomd in de alinea hiervoor of van uitrustingen met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien bij de initiële aanleg door de Stad.
- Kosten voor het verplaatsen van installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze Overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties). Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de koper.

Bijzondere voorwaarden

0. Geen toekomstige samenvoeging van loten

Het is de houder van zakelijke of persoonlijke rechten op een lot uitdrukkelijk verboden om ook na de toewijs de hoedanigheid te bekomen van "een persoon aan wie het aanpalende lot (op voormeld meetplan genoemd "lot 40B") werd toegewezen" of "een persoon die reeds zakelijke of persoonlijke rechten heeft op een ander lot uit de verkaveling...2016/0003" zoals omschreven onder de titel "één koper per lot".

Deze beperking kadert in de doelstelling om het lot te bestemmen voor startende ondernemingen.

1. Economische activiteiten

Alle economische activiteiten die op hoger beschreven onroerend goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bokt, goedgekeurd door de deputatie van de Provincie Limburg de dato 20 juli 2011 en de verkavelingsvoorschriften.

Iedere aanvulling of wijziging van de economische activiteiten dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de Stad Peer. De Stad Peer zal er op toezien dat de geplande activiteiten in overeenstemming zijn met de bestemming van het bedrijventerrein. De Stad Peer zal er op toezien dat de totaalinrichting van het kwalitatief bedrijventerrein behouden blijft.

2. Bezetting en inbedrijfstelling

De koper verbindt er zich toe om op hoger beschreven onroerend goed de hierna gemelde coëfficiënten te respecteren en dit binnen de vooropgestelde tijdspanne (hierna bezettingscoëfficiënten genoemd):

a) binnen de twee (2) jaar vanaf het definitief worden van de verkoop dient de koper op hoger beschreven onroerend goed nijverheidsgebouwen en/of installaties ("bouw- en uitrustingswerken") opgericht te hebben met een minimale oppervlakte van minstens vijftig procent (50%) van de maximaal bebouwbare (volgens de stedenbouwkundige voorschriften) oppervlakte;

b) binnen drie (3) jaar vanaf het definitief worden van de verkoop dient de koper zijn economische activiteiten te hebben aangevat. De koper stelt de Stad Peer in kennis van het aanvangen van de economische activiteiten.

Bij niet-naleving van de voorwaarden vermeld in dit artikel en het voorgaande artikel, kan een boete van honderdvijftientwintig euro (€125,00) per dag, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekende brief, ten voordele van de Stad Peer gevorderd worden.

3. Vervreemding

De Koper mag het goed en de bouw- en uitrustingswerken slechts vervreemden of bezwaren met eender zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht na voorafgaande toestemming van de Stad Peer.

Bij dergelijke rechtshandeling moeten de betreffende onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de toegestane overdrachten en rechten worden vastgelegd, in elk geval de bepalingen bevatten ten gunste van de Stad Peer.

De toestemming wordt per aangetekende brief gevraagd, te richten aan het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Peer, waarbij minstens het ontwerp van de akte en de omschrijving van de economische activiteit die zal worden uitgeoefend op het perceel industriegrond, worden gevoegd. De Stad Peer deelt haar beslissing mee binnen een termijn van drie maanden vanaf de datum dat het verzoek om de voorafgaande toestemming werd ontvangen. Indien de Stad Peer zijn beslissing niet meedeelt binnen een termijn van drie maanden (+ 30 dagen schorsings- en/of vernietigingstermijn Toezichthoudende overheid), wordt de toestemming geacht te zijn verleend onder de voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop de bepalingen, vermeld in die artikelen van de verkoopovereenkomst bevat ten gunste van de Stad Peer.

De Stad Peer mag de toestemming weigeren of voorwaarden koppelen aan de toestemming, voor zover die voorwaarden niet louter ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

Als hoger beschreven onroerend goed ter beschikking gesteld wordt aan andere gebruikers ingevolge huur of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of

genotsrechten, moet overeenkomstig artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in:

- a) de verplichting voor de gebruiker om het perceel industriegrond aan te wenden voor de economische bedrijvigheid overeenkomstig de authentieke akte;
- b) de algemene voorwaarden voor het gebruik;
- c) de verplichting om over te gaan tot exploitatie van het goed en de bouw- en uitrustingswerken in overeenstemming met de authentieke akte.

De koper draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van bovenvermelde vereisten. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheid van de gebruiker om zich tegen de uitoefening van het hierna genoemde terugkooprecht te verzetten.

De gebruiks- of genotsrechten die door de koper aan derden zijn toegekend, zullen bij de uitoefening van het hierna genoemde terugkooprecht van rechtswege een einde nemen zonder dat daarvoor vanwege de Stad Peer een vergoeding is verschuldigd. De Stad Peer kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de koper werden toegekend.

4. Terugkoop

De koper verleent, onder de hierna beschreven voorwaarden, aan de Stad Peer en aan diens rechtsopvolgers ten algemene of ten bijzondere titel, een onherroepelijk terugkooprecht voor hoger beschreven onroerend goed op het bedrijventerrein Bokt (artikel 25 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012).

Het terugkooprecht geldt als sanctie en als remedie. Het kan slechts door de Stad Peer worden uitgeoefend overeenkomstig de uitoefeningsvoorwaarden indien één van de hierna omschreven gevallen zich voordoet:

- a) de bouw- en uitrustingswerken worden niet in gebruik genomen voor de in de bestemmingsvoorschriften bepaalde economische activiteiten, binnen de termijn bepaald in de authentieke akte; of
- b) op het goed en de bouw- en uitrustingswerken worden economische activiteiten uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in de authentieke akte en de aanvulling of wijziging van de economische activiteiten werd niet voorafgaand goedgekeurd door de Stad Peer overeenkomstig artikel 1; of
- c) de economische activiteiten vermeld in de authentieke akte worden niet uitgeoefend op het volledige of op een substantieel deel van het perceel industriegrond of enige andere bij deze akte bepaalde voorwaarde tot gebruik van het goed en bouw- en uitrustingswerken wordt niet nageleefd. De economische activiteiten zullen geacht worden niet te worden uitgeoefend indien ze gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk worden opgeschort, gestaakt of stopgezet.

Voordat tot de uitoefening van het terugkooprecht kan worden overgegaan, moet de koper in gebreke worden gesteld door de Stad Peer en door de Stad Peer zijn aangemaand om de vastgestelde schendingen binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

De Stad Peer moet die aangetekende ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een termijn van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van het feit dat één van de omstandigheden voor de uitoefening van het terugkooprecht zich heeft voorgedaan.

Als de Stad Peer vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de koper,

kan de Stad Peer overgaan tot terugkoop van hoger beschreven onroerend goed, met inbegrip van de bouw- en uitrustingswerken aan het betrokken onroerend goed.

Indien de Stad Peer niet overgaat tot terugkoop van hoger beschreven onroerend goed met inbegrip van de bouw- en uitrustingswerken binnen één jaar na het verstrijken van de termijn van één jaar om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, kan het terugkooprecht slechts worden uitgeoefend na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van een termijn van één jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

Het terugkooprecht wordt ten kosteloze titel toegestaan en aanvaard. In geval het terugkooprecht wordt toegepast, zal de terugkoop van hoger beschreven onroerend goed en de bouw- en uitrustingswerken, tot stand komen onder de volgende voorwaarden:

a) de terugkoop van het perceel industriegrond wordt toegestaan en aanvaard tegen de prijs voor de verkoop van het perceel zoals bepaald in de authentieke akte van toewijs.

b) de bouw- en uitrustingswerken, met uitzondering van het materieel en de uitrusting die de koper toebehoren en op het perceel zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de bouw- en uitrustingswerken wordt op een voor partijen verbindende wijze bepaald door een onafhankelijke expert-schatter. Die wordt na offertevraag (aanvaarde factuur) aangewezen door de Stad Peer. Als er geen akkoord wordt bereikt over de aan te duiden expert-schatter, wijst elk van de partijen een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de koper. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen;

c) de prijs voor het perceel en de bouw- en uitrustingswerken is betaalbaar bij het verlijden van de authentieke akte van terugkoop;

d) het perceel en de bouw- en uitrustingswerken worden teruggekocht en aanvaard, voor vrij en onbelast, in de staat waarin ze zich bevinden, met alle voor- en nadelige, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is;

e) de koper verklaart volledig en enige eigenaar te zijn van het perceel industriegrond.

5. Faling of onroerend beslag

Ingeval van faling of onroerend beslag ingevolge vonnis vervalt enig verbod van verkoop en vervalt eveneens het recht van terugkoop van de stad Peer.

Wanneer de bedoelde verkoop zich voordoet, zal in het lastenboek van de openbare verkoop respectievelijk in de akte van verkoop moeten bepaald worden dat de nieuwe koper de verplichtingen en verbodsbepalingen die in onderhavige authentieke akte werden opgelegd, overneemt en naleeft.

6. Onteigening

In geval van onteigening door de overheid van een strook van het verkochte perceel ten behoeve van de aanleg, verbetering of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen gelegen naast of grenzend aan het verkochte perceel, zal de koper deze strook, voor zover ze onbebouwd is, afstaan aan de huidige verkoopprijs, verhoogd met de gemiddelde kosten en lasten van huidige aankoop, beide aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijzen, afgezien van de vergoedingen door de onteigenende macht.

Oorspronkelijke verkoopprijs x aangepast indexcijfer

Oorspronkelijk indexcijfer

7. Stedenbouwkundige voorschriften

7.1. Stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bokt en de verkavelingsvoorschriften dienen uitdrukkelijk gerespecteerd te worden.

7.2. Vergunningen en leefmilieu

Met de bouw van een bedrijfsgebouw mag slechts aanvang genomen worden na het bekomen van de omgevingsvergunning. De koper zal zich onderwerpen aan alle reeds uitgevaardigde en in de toekomst nog uit te vaardigen voorschriften van de bevoegde overheid. Hij verbindt zich tot het verwerven van alle nodige vergunningen.

De koper verbindt er zich toe zorg te dragen dat de industriële en huishoudelijke afvalwaters beantwoorden aan de richtlijnen van de bevoegde overheid betreffende het lozen van afvalwaters in de openbare riolering. De koper verbindt er zich toe een gescheiden afwateringsstelsel te voorzien en de overloop van het regenwaterstelsel aan te sluiten op de gracht aan de achterzijde van het perceel.

De koper zal de nodige maatregelen treffen om te verhinderen dat zijn werkzaamheden op het terrein luchtbezoedeling zouden veroorzaken. Ook de geluidshinder zal binnen de perken van de richtlijnen van de bevoegde overheid blijven. De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort, maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. De koper verbindt zich tot het naleven van de bepalingen uit de Vlaamewetgeving.

7.3. Inrichtings-, uitgifte- en beheerplan

De Stad Peer verklaart dat subsidies werden aangevraagd voor de aanleg van het bedrijventerrein Bokt overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen (hierna genoemd het "Subsidiëeringsbesluit").

In uitvoering van artikel 6 van het Subsidiëeringsbesluit heeft de Stad Peer een inrichtings-, een uitgifte- en een beheerplan opgesteld van toepassing op het bedrijventerrein Bokt.

De verplichtingen die voortvloeien uit de bepalingen van het inrichtings-, het uitgifte- en van het beheerplan en de maatregelen tot een duurzaam onderhoud van het bedrijventerrein Bokt die een weerslag hebben op het gebruik van hoger beschreven onroerend goed door de koper, worden daardoor geheel verbindend gemaakt voor de koper. Voormeld inrichtings-, uitgifte- en beheerplan werd gehecht aan de verkavelingsakte. Ondergetekende notaris wijst de koper op voormelde bepalingen van het inrichtings-, het uitgifte- en van het beheerplan. De koper verklaart voldoende kennis te hebben van deze bepalingen en verklaart ondergetekende notaris te ontslaan van een volledige overname van die bepalingen in onderhavige akte.

Bij tegenstrijdigheid of probleem van interpretatie tussen onderhavige akte en het inrichtings-, uitgifte- en beheerplan, heeft onderhavige akte voorrang op het inrichtings-, uitgifte- en beheerplan.

De koper verbindt er zich zodoende toe om bovenvermelde verplichtingen die voortvloeien uit de bepalingen van het inrichtings-, het uitgifte- en het beheerplan en uit de maatregelen tot een duurzaam onderhoud van het bedrijventerrein die een weerslag hebben op het gebruik van het perceel en de bouw- en uitrustingswerken van de koper, na te komen en aanvaardt dat ze door sancties afdwingbaar worden gemaakt. Dezelfde verplichtingen zullen worden opgelegd aan de rechtsopvolgers van de koper in het kader van het kettingbeding hierna.

7.4. CO2-neutraliteit

De koper erkent een perceel te kopen op een bedrijventerrein waarvoor subsidies werden aangevraagd door de Stad Peer. Overeenkomstig het Subsidiëringsbesluit moeten deze bedrijventerreinen CO2-neutraal zijn (artikel 2 van het ministerieel besluit van 14 mei 2014, hierna het "CO2-Besluit").

CO2-neutraliteit betekent het CO2-neutrale elektriciteitsverbruik van de bedrijven op het bedrijventerrein, zijnde het opwekken van stroom op basis van hernieuwbare energiebronnen (dat wil zeggen alle andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen of kernsplijting die op een duurzame wijze ingezet kunnen worden, verder genoemd groene stroom).

De koper verbindt zich ertoe de verplichting tot CO2-neutraliteit strikt na te leven. Deze verplichting tot CO2-neutraliteit neemt een aanvang op 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van de bouw- en uitrustingswerken door de koper.

Aan de verplichting tot CO2-neutraliteit zal door de koper worden voldaan op één van de volgende wijzen:

- rationeel energieverbruik waardoor men het elektriciteitsverbruik zoveel als mogelijk beperkt;
- groene stroom aankopen bij de energieleverancier;
- duurzame energie op het perceel zelf op te wekken, dit wil zeggen via technieken die geen CO2-uitstoot tot gevolg hebben;
- een combinatie van bovenvermelde mogelijkheden.

Indien de koper niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot CO2-neutraliteit kan de Stad Peer voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO2-neutraliteit op het perceel van de koper.

Uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op een jaar waarin de koper aan de CO2-neutraliteitsverplichting moet voldoen, zal de koper aan de Stad Peer rapporteren over de wijze waarop ze voldaan heeft aan de CO2-neutraliteit. De koper zal daartoe de noodzakelijke bewijsstukken aanleveren zoals facturen en eventueel het contract met de elektriciteitsleverancier.

De Stad Peer controleert of de koper de verplichting tot CO2-neutraliteit naleeft conform de bepalingen van onderhavige akte. Volgende acties kunnen op initiatief van de Stad Peer ondernomen worden. De koper is verplicht zijn medewerking te verlenen opdat de Stad Peer zijn controlerende en coördinerende taak kan uitvoeren:

- controle van het elektriciteitscontract;
- monitoring van het elektriciteitsverbruik;
- controle ter plaatse na afspraak;
- bijhouden van de energieboekhouding.

In geval de Stad Peer vaststelt dat door de koper in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO2-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO2-neutraliteit niet werd gehaald, stelt hij deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO2-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die de Stad Peer nodig acht om de CO2-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen.

Indien de koper binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat de verplichting tot CO2-neutraliteit werd gerealiseerd, kan de Stad Peer voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO2-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar. De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht

om de aankoopprijs die de Stad Peer heeft betaald voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door de Stad Peer.

De koper is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van de stad Peer de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met 5% ter vergoeding van de administratieve kosten van de Stad Peer te betalen.

De betaaltermijn is 30 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van de Stad Peer. Bij gebreke van betaling binnen deze termijn zal de koper automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een intrest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijke intrestvoet.

De Stad Peer heeft niet de plicht om over te gaan tot aankoop van emissierechten voor rekening en risico van de koper. De koper verzaakt onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet uitoefening ervan door de Stad Peer.

Ingeval een subsidie geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Agentschap Ondernemen omwille van de niet naleving door het bedrijf van diens verplichting tot CO2-neutraliteit zal het bedrijf hiervan de gevolgen dragen en onder andere het bedrag van de teruggevorderde subsidie vergoeden aan de begunstigde van deze subsidie.

7.5. Duurzaam bedrijventerreinmanagement

De Stad Peer streeft naar een duurzame industriezone waarbij als doel wordt gesteld het bereiken van een hoger economisch rendement, een efficiënter ruimtegebruik en milieubewust ondernemen. De Stad Peer beoogt een zo groot mogelijke betrokkenheid van de bedrijven bij de ontwikkeling en het beheer van een duurzaam industrieterrein. Dit zal gebeuren door het opzetten van een duurzaam parkmanagement op een manier die toelaat de voordelen ten gunste van de bedrijven te koppelen aan een maatschappelijke meerwaarde, zodat het parkmanagement bijdraagt tot maatschappelijk verantwoord ondernemen.

De koper verbindt zich ertoe deel te nemen aan het parkmanagement dat op een bindende wijze voor alle bedrijven gevestigd op de uitbreidingszone van het bedrijventerrein Bokt wordt ingevoerd. De Stad Peer verbindt er zich toe als trekker voor het bedrijventerreinmanagement op te treden of een trekker hiertoe aan te duiden. Hiertoe zal de Stad Peer of de trekker van het bedrijventerreinmanagement een overleg organiseren met alle kopers op het bedrijventerrein. De koper verbindt er zich toe lid te worden en te blijven van het door de Stad Peer of de trekker van het bedrijventerreinmanagement te organiseren overleg.

8. Kettingbeding

De koper verbindt zich ertoe om de bepalingen van onderhavige akte op te leggen aan iedere rechtsopvolger of rechtsverkrijger ten welke titel ook, en deze uitdrukkelijk de mogelijkheden te doen aanvaarden waarover de Stad Peer, of diens rechtsopvolger, ingevolge onderhavige akte beschikt bij niet-naleving.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot de verkochte goederen worden door de koper, berekend van dag tot dag, gedragen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, en zullen door hem – samen met de forfaitair vastgestelde kosten - betaald worden binnen de vijf (5) dagen te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de overdrager voor het lopende jaar.

Verzekering

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat het hem, vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt, als nieuwe eigenaar aanbevolen wordt onverwijld te zorgen voor een verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De koper zal het genot van de verkochte goederen verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald, vermits, volgens verklaring van de verkoper, deze eigendommen niet verhuurd zijn en niet het voorwerp uitmaken van enig gebruiksrecht in het voordeel van derden.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper de verkochte goederen niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

Publiciteitspanelen

De verkoper verklaart geen overeenkomst te hebben gesloten voor het plaatsen van een uithangbord of een reclamebord.

Nutsvoorzieningen

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

De koper verklaart ingelicht te zijn dat hij vanaf zijn ingenottreding de mogelijkheid zal hebben de bestaande contracten of abonnementen met betrekking tot water, gas, elektriciteit of enige andere distributiedienst zoals televisie en dergelijke meer, hetzij over te nemen, hetzij hiervoor contracten af te sluiten bij een door hem gekozen maatschappij. Hij moet vanaf datzelfde ogenblik de bijdragen hiervoor betalen, zodat de verkoper hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

ADMINISTRATIEVE TOESTAND VAN HET GOED**Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**Algemeen

✓ De overdrager verklaart dat, bij gebrek aan stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of attest dat laat uitschijnen dat dergelijke vergunning kan worden bekomen, hij geen enkele verbintenis op zich neemt betreffende de mogelijkheid om op de goederen handelingen of werken uit te voeren waarvoor dergelijke vergunning moet worden bekomen.

✓ De verkoper bevestigt de nodige vergunningen te hebben verkregen voor alle door hem opgerichte constructies en dat die constructies in overeenstemming met de vergunningen werden opgericht. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enigerlei stedenbouwkundige inbreuken inzake de goederen noch in zijn hoofde noch in deze der rechtsvoorgangers.

✓ Ik, notaris, verklaar nog dat door mij geen waarborg kan worden gegeven over het al dan niet bestaan van stedenbouwkundige inbreuken. Het voorhanden zijn van vergunningen garandeert niet dat het voorwerp van de tekoopstelling integraal vergund is. Bovendien vestig ik specifiek de aandacht van de koper, hetgeen deze uitdrukkelijk erkent, op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of de goederen overeenstemmen met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden, en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door mij, notaris. Eveneens wordt de aandacht van de koper gevestigd op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van de goederen, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan de

goederen in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de gebeurlijke vergunningen.

Vergunningen- en plannenregister

Overeenkomstig artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en voortgaand op de verklaring van de verkoper, de hypothecaire staat en het uittreksel uit het vergunningen- en plannenregister afgeleverd door de stad Peer op 8 augustus 2024, dat dus niet ouder dan één (1) jaar is, vermeld ik, notaris:

- 1) dat geen stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd;
- 2) - dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de goederen met de benamingen gebruikt in het plannenregister "landschappelijke waardevolle agrarische gebieden" is volgens het gewestplan Neerpelt-Bree;
- dat de goederen deel uitmaken van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "RUP BOKT" met bestemmingen: 1/ art. 6, 2/ Ln artikel 3 uiterste grens voor hoofdgebouwen, 3/ gv bedrijvigheid artikel 3 uitbreidingszone voor lokale bedrijvigheid Fase 1, 4/ gv bedrijvigheid artikel 2 zone voor lokale bedrijvigheid en 5/ gv bedrijvigheid artikel 6 voor buffer-landscaping;
- 3) dat de onroerende goederen geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- 4) dat er op de goederen geen voorkeurecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 V.C.R.O. of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5) dat voor de goederen hierna vermelde verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd;
- 6) dat de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- 7) dat het goed geen voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8., §1 V.C.R.O.
- 8) dat het goed gelegen is in een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied;
- 9) dat het goed opgenomen is in de landschapsatlas – ankerplaats.

De koper verklaart uitdrukkelijk te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring daar hij in het bezit is van alle door de codex opgelegde informatie.

Overige stedenbouwkundige inlichtingen

De comparanten hebben tevens van ondergetekende notaris kennis gekregen van de overige inlichtingen verstrekt door de stad Peer bij schrijven de dato 21 augustus 2023, meer bepaald dat er voor het onroerend goed:

- een milieuvergunning werd afgeleverd, vergund van 21 november 2016 voor "riolerings- en wegeniswerken Industrieweg, Kiezel Kleine Brogel, Populierenstraat" (dossiernummer MV/3/16/015);

Zij verklaren te weten dat de inhoud van dit inlichtingenformulier louter als informatie geldt zonder verdere garanties over de inhoud noch over de feitelijke toestand van de goederen.

Artikel 4.2.1 Vlaamse codex ruimtelijke ordening

De koper wordt gewezen op de inhoud en draagwijdte van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat voorziet in een omschrijving van alle stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken.

Verkaveling & bijstelling

De verkoper verklaart dat het goed deel uitmaakt als deel van LOT 40 van een verkaveling goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op

6 oktober 2016, onder nummer 2016/00003 en bijgesteld (opsplitsing van lot 40 in "lot 40A" en "lot 40B" bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen op 16 juni 2023. De verkavelingsakte werd verleden voor ondergetekende notaris, Nico Vanhout op 22 februari 2017, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Hasselt onder formaliteitsnummer 70-T-13/03/2017-03998.

De bijstelling van de verkaveling werd verleden voor ondergetekende notaris, Nico Vanhout op 25 maart 2024 en overgeschreven op het kantoor Rechtszekerheid Hasselt 1 onder formaliteitsnummer 70-T-05/07/2024-07429.

De koper zal gesubrogeerd zijn in de rechten en verplichtingen van de verkoper.

Niettegenstaande deze goedgekeurde verkavelingsvergunning verklaart de koper te weten dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt mag worden opgericht op de aangekochte goederen, zolang de stedenbouwkundige vergunning niet is verkregen.

Decreet inzake de bodemsanering en bodembescherming

1. De verkoper verklaart dat er op de goederen bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.
2. De verkoper legt het bodemattest voor dat betrekking heeft op de goederen en dat werd afgeleverd door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij op 7 augustus 2023. De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

De koper verklaart er voorafgaand aan de ondertekening van de toewijzingsakte een afschrift van te hebben ontvangen, er kennis van te hebben genomen, en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij kan laten gelden op grond van artikel 116, §1 van genoemd Decreet met betrekking tot onderhavige tekoopstelling.

De koper verklaart er voorafgaand aan de ondertekening van de toewijzingsakte een afschrift van te hebben ontvangen, er kennis van te hebben genomen, en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij kan laten gelden op grond van artikel 116, §1 van genoemd Decreet met betrekking tot onderhavige tekoopstelling.

3. De verkoper verklaart met betrekking tot de goederen geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als

de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

5. Ondergetekende notaris wijst de comparanten erop dat een "blanco attest" niet de bevestiging impliceert dat de goederen niet vervuild zijn, en dat dit attest aldus geen garantie inhoudt dat voor de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zullen zijn.

6. De verkoper is met betrekking tot de goederen geen enkele vrijwaring verschuldigd aan de koper met betrekking tot de verplichtingen (technisch verslag, grondverzettoelating, bodembeheer rapport, ...) en de kosten die eventueel verbonden zijn aan grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Vlaams Reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming).

Natuurbehoud

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen binnen:

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

RISICOZONE OVERSTROMINGSGBIED - DE WATERPARAGRAAF - SIGNAALGBIED

1. Voortgaand op de verklaringen van de overdrager alsook blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 31 juli 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied;
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

De grond heeft P(erceel)-score:

A: geen overstroming gemodelleerd

3. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de notaris dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied of signaalgebied.

Geen onteigeningsbesluit

De verkoper verklaart dat hem geen onteigeningsbesluit werd betekend.

Onroerendergoeddecreet

Voor zover dit kan worden nagegaan op basis van de informatie die digitaal ter beschikking wordt gesteld door de databank van het Agentschap Onroerend Erfgoed en na hierover door mij, notaris, te zijn bevestigd, verklaart de verkoper dat het goed:

- niet is opgenomen in een van de inventarissen genoemd in artikel 4.1.1. Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: de vastgestelde landschapsatlas,

de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de vastgestelde inventaris van historische tuinen en parken), noch dat hij kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 4.1.3. en 4.1.4. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris vast te stellen;

- geen beschermd goed is overeenkomstig het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 (met name: geen beschermd cultuurhistorisch landschap, geen beschermd monument, geen beschermd stads- of dorpsgezicht of geen beschermde archeologische site), noch dat hem een voorlopig of definitief beschermingsbesluit werd betekend en dat hij evenmin weet heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig artikel 6.1.7. Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 of van een voornemen daartoe vanwege de overheid.

Woningkwaliteitsbewaking - consultatie register van herstellvorderingen

De comparanten erkennen te zijn ingelicht door mij, notaris, dat ik overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51, vierde lid van de Vlaamse Codex Wonen de verplichting heb het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen, te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat ik in deze akte de in het register van herstellvorderingen opgenomen informatie moet vermelden. Ik bevestig hierbij dit register te hebben geraadpleegd.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Voorkooprecht of recht van wederinkoop

De verkoper verklaart dat de goederen met geen enkel conventioneel voorkooprecht of voorkeurrecht zijn bezwaard noch met enig wettelijk, decretaal of conventioneel recht van wederinkoop.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 23 september 2024 blijkt dat voor de goederen geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is.

Ondergrondse kabels en/of leidingen

De goederen worden overgedragen met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen. De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om, vooraleer grondwerken aan de goederen uit te voeren die niet manueel van aard zijn, op de internetwebsites: www.klim-cicc.be en www.klip.be na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in/onder de goederen aanwezig zijn.

Bosdecreet

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

- bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan;
- een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf (5) hectaren, en voor alle bossen gelegen in het Vlaams Ecologisch Netwerk, zodra dit laatste wettelijk van kracht zal zijn;
- met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals de naleving van de compensatieregeling (artikel 90bis

Bosdecreet, Besluit van de Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van de artikelen 47 en 87 van het Bosdecreet;

- de koper neemt alle rechten en verplichtingen over die op de eigendommen rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

De verkoper verklaart dat het Bosdecreet niet van toepassing is op het verkochte goed.

Controle stookoliereservoir

De verkoper verklaart dat er in of op de goederen geen stookolietank aanwezig is.

VRIJWARINGSCLAUSULE

De overdrager en ondergetekende notaris hebben zoveel als mogelijk opzoeken gedaan over de feitelijke en juridische toestand van de verkochte goederen, waaronder de inlichtingen verschaft onder de rubrieken "Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening", "Decreet inzake de bodemsanering en bodembescherming", "elektrische installatie", "energieprestatiecertificaat", "controle stookoliereservoir", "asbest" en "gebruik & genot". De kandidaat-kopers worden hierover zoveel als mogelijk geïnformeerd door de overdrager en de ondergetekende notaris die worden ontslaan van alle verantwoordelijkheid dienaangaande.

TER BESCHIKKING GESTELDE DOCUMENTEN

De hierna vermelde documenten en stukken werden sedert de aanvang van de publicatie tot en met het einde van de biedingen online bekend gemaakt en zijn door de koper nogmaals te raadplegen op het ogenblik der ondertekening van de akte van toewijzing:

- een scan van de verkavelingsakte, verleden voor mij, notaris Vanhout, op 22 februari 2017 alsook van de wijzigende verkavelingsakte, verleden voor mij, notaris Vanhout, op 25 maart 2024 met bijlagen, zijnde de verkavelingsvergunning, het verkavelingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften;
- het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister, en de aanvullende stedenbouwkundige inlichtingen;
- documenten m.b.t.f de bijstelling van de verkaveling;
- het bodemattest.

De koper werd tevens door mij, notaris, in kennis gesteld van de inhoud van deze documenten. Een kopie ervan zal op eerste verzoek worden overhandigd aan de koper.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 3.76 en 3.77 burgerlijk wetboek

De kopers die bij de toewijzing aan ondergetekende notaris verklaren dat zij in onverdeeldheid wensen te kopen zonder een beding van aanwas zullen geacht worden te kopen onder de volgende voorwaarden:

De overnemers zijn door ondergetekende notaris ingelicht over het feit dat zij zich in een vrijwillige mede-eigendom van onbepaalde duur bevinden (voor zover zij rechten van dezelfde aard in het goed bezitten), waarop artikelen 3.76 en 3.77 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Meer bepaald kan iedere mede-eigenaar de mede-eigendom opzeggen met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn. De duur van deze opzeggingstermijn wordt, bij gebrek aan akkoord door de rechter bepaald.

Optioneel beding van aanwas met optie voor volle eigendom, vruchtgebruik of blote eigendom en mogelijkheid tot afzonderlijke keuze per goed

De kopers die bij de toewijzing aan ondergetekende notaris verklaren dat zij in onverdeeldheid wensen te kopen met een beding van aanwas zullen geacht worden te kopen onder de volgende voorwaarden:

Met opmerkingen [NV1]: We verwijzen naar deze akte voor de erfdiensbaarheden.==> erfdiensbaarheden (p. 4 t.e.m. 8)ook online publiceren (voor zover dit ook al niet is gebeurd bij de eerdere tekoopstelling)

Om hun samenwonen te organiseren en de langstlevende te beschermen bij het overlijden van één van hen komen de kopers overeen een bijzondere onverdeeldheid tussen hen in het leven te roepen voor de goederen, voorwerp van de openbare tekoopstelling, die als een doelvermogen wordt aanzien.

De comparanten komen met name overeen dat, bij het overlijden van de eerststervende onder hen en zonder terugwerkende kracht, de *volle eigendom of het vruchtgebruik of de blote eigendom* van het deel van de eerststervende in ieder goed dat tot dit doelvermogen behoort zal aanwassen bij het deel van de overlevende, doch enkel op voorwaarde dat deze laatste hiervoor uitdrukkelijk, op de wijze en binnen de termijn hierna gepreciseerd, opteert na het overlijden van de eerststervende. Aldus staat elk van de comparanten, onder voormelde voorwaarde, de *volle eigendom of het vruchtgebruik of de blote eigendom* van zijn deel af aan de andere onder de opschortende voorwaarde van zijn vooroverlijden. Als tegenprestatie voor deze afstand verkrijgt de verkoper een kans om de *volle eigendom of het vruchtgebruik of de blote eigendom* van het deel van de andere te verkrijgen, indien hij het langst leeft.

Deze overeenkomst is wederkerig toegestaan en aanvaard ten bezwarende titel, als kanscontract, onder de hierna volgende modaliteiten en voorwaarden:

1) De langstlevende van de kopers dient zijn wil om het bovenvermeld recht van aanwas uit te oefenen uitdrukkelijk kenbaar te maken door middel van een verklaring afgelegd bij notariële akte binnen een termijn van drie (3) maanden na het overlijden van de eerststervende. In deze verklaring geeft hij aan voor ieder goed dat tot het doelvermogen behoort of hij uitoefening van het aanwasbeding vraagt alsook of hij uitvoering van dit beding in volle eigendom dan wel vruchtgebruik of de blote eigendom wenst. Deze termijn geldt als vervalttermijn. Bij ontstentenis van uitdrukkelijke wilsuitdrukking op voormelde wijze en binnen voormelde termijn zal de langstlevende geacht worden onherroepelijk te hebben verzaakt aan het voordeel van het recht van aanwas.

2) De kopers schatten voor zichzelf de kans om te overleven gelijk.

3) Deze overeenkomst is tussen de kopers afgesloten voor een periode van twee (2) jaar te rekenen vanaf heden. Ze wordt nadien automatisch, uit hoofde van de wilsuïting van de kopers heden vastgesteld, verlengd met opeenvolgende periodes van twee (2) jaar, tenzij één van hen na de beëindiging van de samenwoning zijn wil te kennen geeft aan de andere om ze niet te verlengen, hetgeen dient te gebeuren bij verklaring voor notaris door één van hen gedaan minstens drie (3) maanden vóór het einde van de lopende tweejarige periode. Een eensluidende uitgifte hiervan wordt per aangetekend schrijven verstuurd aan de andere koper.

Deze overeenkomst wordt tevens van rechtswege beëindigd indien de kopers met elkander in het huwelijk treden, behoudens uitdrukkelijke bevestiging ervan bij notariële akte te verlijden vóór de afsluiting van het huwelijk. Tenslotte kunnen de kopers op elk ogenblik gezamenlijk deze overeenkomst wijzigen of het einde van deze overeenkomst laten vaststellen bij notariële akte onderworpen aan de formaliteit van overschrijving op het Kantoor Rechtszekerheid, waardoor zij zich weer in een gewone onverdeeldheid bevinden. De kopers zijn door mij, notaris, ingelicht over het feit dat zij zich in een vrijwillige mede-eigendom van onbepaalde duur bevinden (voor zover zij rechten van dezelfde aard in het goed bezitten), waarop artikelen 3.76 en 3.77 van het Nieuw Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn. Meer bepaald kan iedere mede-eigenaar de mede-eigendom opzeggen met inachtneming van een redelijke opzeggingstermijn, mits beëindiging van het beding van aanwas. De duur van deze opzeggingstermijn wordt, bij gebrek aan akkoord, door de rechter bepaald.

4) De aanwas heeft eveneens betrekking op alle eventuele bouwwerken, verbouwingen of veranderingen die op of aan een goed dat tot het doelvermogen behoort zouden uitgevoerd worden. Bij gebrek aan tegenbewijs wordt de stilzwijgende instemming van de beide kopers hieromtrent vermoed.

5) De langstlevende van beide comparanten in wiens voordeel de aanwas tot stand komt zal aan de erfgenamen of rechtsopvolgers van de eerststervende geen enkele vergoeding verschuldigd zijn uit hoofde van deze overeenkomst, gezien het hier om een kanscontract gaat. Het bezwarend karakter van deze overeenkomst wordt onderstreept door het oogmerk van elke deelgenoot om te worden beschermd voor het geval hij de langstlevende zou zijn.

6) Er wordt bedongen dat de langstlevende alle financieringen en openstaande bedragen dient verder te betalen, aangegaan met het oog op de gezamenlijke aankoop, eventuele bebouwing, verbouwing of verandering, na aanwending van eventuele schuldsaldoverzekeringen. De kopers erkennen door ondergetekende notaris te zijn gewezen op het belang van de keuze van de begunstigde van deze verzekeringen.

7) Zolang deze overeenkomst van kracht blijft kunnen zij een goed dat tot het doelvermogen behoort niet vervreemden, noch ten bezwarende titel, noch om niet, de verdeling of veiling ervan niet vragen, ze niet hypothekeren en er geen enkele erfdiensbaarheid op toestaan, tenzij met wederzijds akkoord.

Tevens hebben de kopers, zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen hen, het gezamenlijk genot op last gezamenlijk de lasten ervan te dragen, elk in verhouding tot zijn eigendomsrechten, onverminderd de eventuele toepassing van artikel 1477, §3 van het Burgerlijk Wetboek dat wettelijk samenwonenden oplegt bij te dragen in de lasten van het samenleven naar evenredigheid van hun mogelijkheden.

Indien het samenwonen ophoudt te bestaan en slechts één van de kopers een goed dat tot het doelvermogen behoort blijft bewonen of gebruiken zal hij aan de andere een woonstvergoeding moeten betalen gelijk aan de helft van de normale huurwaarde ervan. Behoudens overeenkomst tussen hen beiden zal deze vergoeding bepaald worden door een deskundige die op verzoek van de meest gerede partij wordt aangeduid door de Voorzitter in de Rechtbank van Eerste Aanleg van het betreffende gerechtelijke arrondissement. De deskundige wordt vrijgesteld van alle formaliteiten, doch hij zal erover waken tegensprekelijk te werk te gaan. Zijn kostenstaat zal door beide partijen worden gedragen, ieder voor de helft.

8) De kopers verklaren te weten dat, op basis van de huidige stelling van de administratie van de registratie en onder voorbehoud van latere wijzigingen van de wetten en/of gebruiken in fiscale aangelegenheden, de langstlevende gehouden is binnen de vier (4) maanden na het overlijden van de eerststervende, een verklaring neer te leggen op het bevoegde Kantoor Rechtszekerheid en de registratiebelastingen te betalen op de waarde van de volle eigendom, het vruchtgebruik of de blote eigendom van de onverdeelde rechten van de eerststervende in de goederen.

9) De bepalingen vervat in de punten 3) en 7) gelden in ieder geval met ingang vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt en zolang deze overeenkomst van kracht blijft tussen de kopers, teneinde een rechtsgeldige overeenkomst tot stand te kunnen brengen tussen hen, dit wil zeggen onafhankelijk van het al dan niet uitoefenen van de optie vervat in artikel 1) door de langstlevende hunner.

10) Een eventuele nietigheid van een bepaling van dit beding van aanwas betreft enkel die specifieke bepaling, die in dat geval voor niet geschreven moet worden

gehouden, maar kan, volgens de uitdrukkelijke wil van partijen, niet de nietigheid van het volledige beding van aanwas voor gevolg hebben.

Verklaring van anticipatieve inbreng

De kopers die bij de toewijzing aan ondergetekende notaris verklaren dat zij wensen te kopen met een "verklaring van anticipatieve inbreng" zullen geacht worden te kopen onder de volgende voorwaarden.

De kopers erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op de bepalingen vervat in artikel 1452, §2 van het Burgerlijk Wetboek dat de mogelijkheid biedt om in de akte van eigendomsverrijging van een onroerend goed een verklaring van anticipatieve inbreng op te nemen, voor zover zij ten gevolge van die verkrijging exclusief en ten belope van gelijke delen onverdeelde volle eigenaren zijn van dit goed.

Door deze verklaring van anticipatieve inbreng zal de volle eigendom van de goederen, voorwerp van deze akte, bij de totstandkoming van een huwelijk tussen de kopers tot hun eventueel gemeenschappelijk vermogen behoren, alsof de inbreng in een huwelijksovereenkomst werd bedongen, voor zover de goederen niet voordien werden vervreemd en behoudens andersluidend beding in hun huwelijksovereenkomst.

De schulden ten aanzien van derden die open staan op het ogenblik van het huwelijk en die werden aangegaan om de goederen te verkrijgen, te verbeteren of in stand te houden zullen vanaf dan ten laste komen van het gemeenschappelijk vermogen.

De eventuele schuldvorderingen tussen de kopers, waaronder deze met betrekking tot de betaling van de schulden en kosten verbonden aan de goederen die plaats hebben gevonden voor het huwelijk, blijven onverkort bestaan na deze inbreng.

Alle wettelijke regels met betrekking tot het gemeenschappelijk vermogen waaronder de regels omtrent de verhaalbaarheid van de eigen en gemeenschappelijke schulden, de bestuursregels, de vergoedingsregels en de preferentiële toewijs zullen vanaf het huwelijk van toepassing zijn op de goederen. Overeenkomstig artikel 1455 van het Burgerlijk Wetboek, is het recht van terugname voorzien in deze bepaling niet van toepassing in het kader van de anticipatieve inbreng.

Bij gebreke aan anticipatieve inbreng, blijven de goederen ook na een later huwelijk in onverdeeldheid en kunnen deze enkel ingebracht worden in een gemeenschappelijk vermogen bij huwelijksovereenkomst.

De kopers verklaren tevens dat het beding van aanwas opgenomen in deze akte niet meer van toepassing zal zijn wanneer de anticipatieve inbreng uitwerking vindt.

Zij verklaren ervan op de hoogte te zijn dat:

- deze verklaring van anticipatieve inbreng ingeschreven zal worden in het centraal register van huwelijksovereenkomsten;
- zij de verklaring van anticipatieve inbreng ongedaan kunnen maken door dit te voorzien in een huwelijksovereenkomst voorafgaandelijk het huwelijk.

BIJZONDERE AANVULLINGEN OP "B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN"

Geen opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

De tekoopstelling geschiedt niet onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper, waarover meer bepaald in artikel 16 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Verzaking aan wettelijke indeplaatsstelling, volmacht

✓ De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° van het oud 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.

✓ In aanvulling op de hiervoor gegeven volmacht alsook op de volmacht die de koper geeft in artikel 17 van de algemene verkoopsvoorwaarden, en steeds wanneer er volmacht wordt gegeven aan "de medewerkers van de notaris", worden hiermee volgende personen bedoeld, ieder steeds met de bevoegdheid om afzonderlijk op te treden en met recht van indeplaatsstelling:

[...]

allen woonplaats kiezende op het kantoor van "Jan Cloet & Nico Vanhout, Geassocieerde notarissen" BV, te Peer.

Echtgenoten-kopers

✓ Indien het goed wordt toegewezen aan twee echtgenoten, waarbij één van hen zich sterk maakt voor de andere, dan kan de notaris eisen dat de niet-aanwezige echtgeno(o)t(e) de aankoop bekrachtigt binnen de twee (2) werkdagen te rekenen vanaf de toewijzing.

De echtgeno(o)t(e) die zijn/haar partner er niet toe kan bewegen de bekrachtigingsakte te ondertekenen, zal persoonlijk aansprakelijk zijn voor alle gevolgen die daaruit voortvloeien.

FISCALE VERKLARINGEN

Registratiebelastingen

Geen verrekening of teruggave

De verkoper verklaart géén enkele aanspraak te kunnen maken op enige verrekening of teruggave van verkooprechten.

Tekortschaffing

De comparanten verklaren door mij, notaris, erop te zijn gewezen dat de bevoegde administratie binnen de wettelijk voorziene termijn de opgegeven waarde van het goed kan betwisten en dat het van belang is om bewijsstukken bij te houden indien zij binnen deze termijn wijzigingen aan het goed aanbrengen.

Meerwaardebelasting

De verkoper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op de bepalingen van de artikelen 90 en volgende van het Wetboek van inkomstenbelastingen inzake de belasting op de meerwaarde van onroerende goederen.

Planbatenheffing

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing.

B/ ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar in één enkele online zitting bij opbod.

Artikel 4. Het niet-oproepen of niet-toewijzen van het goed geldt tegenover elke belanghebbende als betekening van de inhouding van het goed.

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
 - b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
 - c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
 - d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen;
 - e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
 - f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
 - g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
 - h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
 - i) Indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.
- De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op acht (8) kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

Indien er op enig moment binnen een periode van vijf (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 vijf (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 vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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 vierentwintig (24) uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

ALGEMEEN

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

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

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

VOORRANG VAN AUTOMATISCHE BIEDINGEN

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

PLAFOND (BEREIKT)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich ertoe 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 vijf (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 tien (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 (10) werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid. Elke door de notaris weerhouden 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 bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder 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 (vijfduizend euro) indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum €5.000 (vijfduizend euro) indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden 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 koop prijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

Hoofdelijkheid, ondeelbaarheid

Artikel 23. Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht hebben of command verklaarden, op de borgen

onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes (6) 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 de akte 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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op nul komma vijf procent (0,5%) van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12%). Het bedraagt:

- eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€40.000,00);
- negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€50.000,00);
- achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€60.000,00);
- zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€70.000,00);
- zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€80.000,00);
- zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€90.000,00);
- vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€100.000,00);
- vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€110.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€110.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€125.000,00);
- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€150.000,00);
- veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€175.000,00);

- veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€200.000,00);
- veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€225.000,00);
- veertien procent (14,00%), 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 zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€325.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€375.000,00);
- dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€400.000,00);
- dertien komma vijftwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€425.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€500.000,00);
- dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€550.000,00);
- dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€600.000,00);
- twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€750.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€750.000,00) tot en met één miljoen euro (€1.000.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€2.000.000,00);
- twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€3.000.000,00);
- twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€4.000.000,00);
- twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€4.000.000,00);

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

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

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

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12% voor het Vlaams Gewest 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 hoogst weerhoudenieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

- indien de koper kan genieten van de instelpremie mag hij deze premie in mindering brengen van de verschuldigde prijs;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

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 (15) dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling. De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht (8) dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de

clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht (8) 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 (8) dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien (15) dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent (10%) van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende 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 de akte van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D/ VOLMACHT

De verkoper, hierna "**de lastgever**" te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

[...]

hierna "**de lasthebbers**" te noemen, allen woonplaats kiezende op het kantoor van "Jan Cloet & Nico Vanhout, Geassocieerde notarissen BVBA", te Peer.

Voor wie, [...], voormeld, hier tussenkomt en aanvaardt, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam de hierboven beschreven onroerende goederen te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.

- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- ingeval één of verschillende der hoger gemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

Indien de goederen niet zouden worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het oud Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.

Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.

De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekooopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

III. SLOTVERKLARINGEN

Recht op geschriften

Ondergetekende notaris verklaart dat het recht op geschriften voor deze akte vijftig euro (€50,00) bedraagt.

Bevestiging identiteit

De naam, voornamen, geboorteplaats en geboortedatum alsook de woonplaats van iedere natuurlijke persoon die in onderhavige akte optreedt in eigen naam, als lasthebber dan wel als vertegenwoordiger van een rechtspersoon, werden mij, notaris, aangetoond en worden door mij, notaris, gewaarmerkt op grond van de gegevens vervat in het rijksregister van de natuurlijke personen, de identiteitskaart, het trouwboekje of de registers van de burgerlijke stand.

De comparanten bevestigen:

- door mij, notaris, te zijn geïnformeerd over het bestaan van een ombudsdienst voor het notariaat die kan worden gecontacteerd via www.ombudsnotaris.be;
- de juistheid van hun naam, voornamen, geboorteplaats, geboortedatum en woonplaats;
- uitdrukkelijk hun toestemming te verlenen tot de vermelding van hun rijksregisternummers in deze akte;
- dat ik, notaris, hen naar behoren heb ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten voortvloeiend uit de rechtshandelingen die zij blijkens onderhavige akte hebben gesteld en dat ik hen op onpartijdige wijze raad heb gegeven;
- kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 1 augustus 2024.

WAARVAN AKTE

Opgesteld in mijn kantoor te Peer, 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 samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.