

Rep. nr.:

EERSTE RECHTSHANDELING: VERKAVELINGSAKTE

[...]

GEMEENTE WICHELEN- derde afdeling - Schellebelle

Een sportgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Margriet Crombeenstraat 1, (wat de verkochte percelen betreft, de rest van de oppervlakte zijnde "LOT 4" is uitgesloten uit de verkaveling) volgens titel kadastraal bekend, sectie A, nummers 798/H en 798/K, met een gezamenlijke oppervlakte van achtendertig are achtenzestig centiare (38a 68ca), en thans kadastraal bekend, sectie A, deel van nummer 0843/C P0000, met een totale oppervlakte van vier hectare acht are vierendertig centiare (4ha 8a 34ca).

Kadastraal inkomen: zeventuizend zeshonderdeenzeventig euro (€ 7.671,00)

Hierna ook genoemd "het goed".

[...]

MACHTIGINGEN - GOEDKEURINGEN
VERKAVELING

Verschijners verzoeken mij, notaris, overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw, bij authentieke akte, de verdeling vast te stellen van de verkaveling van bovenbeschreven gronden.

VERKAVELINGSVERGUNNING

Het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Wichelen heeft op 19 april 2024 een verkavelingsvergunning afgeleverd, onder nummer VK/2024/0004/01.

De verschijners verklaren geen kennisgeving ontvangen te hebben van schorsing of vernietiging van de beslissing van het college.

Het verkavelingsplan, eveneens goedgekeurd door voormelde beslissing van het college, werd opgemaakt door de Sarah De Seranno, landmeter te Lede op 7 juni 2024.

De verkavelingsvergunning vermeldt:

"BESLUIT TOT VERLENEN VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

College burgemeester en schepenen: 19 april 2024

Dossiernummer: VK/2024/0004/01

Omgevingsloket nr.: OMV_2024011107

Voorwerp: het verdelen van een deel van perceel voor het oprichten van 2 halfopen en 1 gesloten bebouwing

Aanvrager: Lokaal bestuur Wichelen

Ligging: Hoekstraat zn

afdeling 3 sectie A nr. 843C

Procedure: Gewone procedure

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

I. OMSCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE GEVRAAGDE STEDENBOUWKUNDIGE HANDELINGEN

De projectlocatie situeert zich langs de Hoekstraat te Schellebelle. De Hoekstraat betreft een voldoende uitgeruste gemeenteweg. Openbaar vervoer op wandelafstand. De directe omgeving kenmerkt zich voornamelijk door halfopen en open eengezinswoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen onder plat dak of zadeldak. Aangrenzend aan de verkavelingsaanvraag bevinden zich langs linker- en rechterzijde een open bebouwing. De aanvraag betreft het verkavelen van een perceel in 4 loten. Loten 1 tot en met 3 betreffen loten voor oprichten van eengezinswoningen. Lot 4 wordt uit de verkaveling uitgesloten.

HISTORIEK

Volgende vergunningen en/of weigeringen werden verleend:

- Verkavelingsvergunning (VK/1964/0015/01) voor 2 loten voor halfopen bebouwing door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 21/03/1964.

- Pre-Vlarem milieuvergunning (1974/2/0002/01) voor handelspropaan door het college van burgemeester en schepenen op 12/12/1974.

- Milieuvergunning (1997/2/0022/01) voor gw cat a door het college van burgemeester en schepenen NOG AAN TE VULLEN op 04/06/1997.

- Milieuvergunning (2002/3/0016/01) voor gw door het college van burgemeester en schepenen geakteerd op 07/08/2002.

- Stedenbouwkundige vergunning (2004/0112) voor aanleggen en inrichten van een voetbalterrein door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 28/10/2004.

- Stedenbouwkundige vergunning (2010/0085) voor het bouwen van een nieuwe sanitaire blok en berging door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 24/09/2010.

- Stedenbouwkundige vergunning (SV/2012/0133) voor regulariseren plaatsing containers op voetbalveld schellebelle door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 12/04/2013.

II. STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS

Ruimtelijke uitvoeringsplannen/Plannen van aanleg+voorschriften

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag.

De aanvraag is volgens het gewestplan DENDERMONDE (KB 07/11/1978) gelegen in woongebieden en gebieden voor dagrecreatie. In deze zone(s) gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 24 oktober 2018 bij besluit van de deputatie goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan site Bellekouter.

De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Overeenstemming met geldend plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepaling

Er zijn geen afwijkings- en uitzonderingsbepalingen van toepassing.

Andere zoneringsgegevens

Niet van toepassing.

Rooilijn en reservatiestrook

Ter hoogte van de projectlocatie bevindt zich een goedgekeurd rooilijnplan en onteigeningsplan. De rooilijn valt samen met de voorste perceelsgrens.

Verordeningen

Volgende stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing:

- De gewestelijke verordening inzake hemelwater (B.S. 21/06/2023).

WATERTOETS (DECREET INTEGRAAL WATERBELEID)

De hemelwaterverordening is niet van toepassing binnen deze verkavelingsaanvraag.

Het terrein ligt echter binnen pluviaal overstromingsgevoelig gebied waardoor reeds in deze fase voldoende aandacht dient besteed te worden aan de hemelwaterhuishouding.

Hiervoor worden enkele voorwaarden opgelegd aangaande overstromingsveilig bouwen.

Voorwaarden:

** het vloerpeil van de toekomstige gebouwen moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare ingeschat.*

** de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchttingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten;*

** bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;*

** de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen;*

** er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer;*

** terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten;*

** het is evenmin toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.*

MER-PLICHT

Bij de aanvraag werd geen project-MER bijgevoegd.

De aanvraag heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij het Besluit van de Vlaamse regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-MER-screening (B.S. 29 april 2013) in uitvoering van het decreet van 23 maart 2012 over de MER-screening (B.S. 20 april 2012).

De aanvraag valt dus niet onder het toepassingsgebied van de Omzendbrief LNE 2011/1-milieueffectbeoordeling en vergunningverlening voor bepaalde projecten ten gevolge van het arrest van het Hof van Justitie van 24 maart 2011 (C-435/09 Europese Commissie tegen België) van 22 juli 2011 (BS 31 augustus 2011).

Een MER-screening is derhalve niet vereist.

NATUURTOETS (ART. 14 EN 16 NATUURDECREET)

De gevraagde handelingen zijn beperkt in omvang. Derhalve kan in alle redelijkheid gesteld worden dat het gevraagde geen negatief effect op de natuurwaarden zal veroorzaken. Bij aanvraag tot bouwen van de woningen zal de hemelwaterverordening van toepassing zijn en zal men moeten rekening houden met de overstromingsgevoeligheid van de voortuinzones.

III. BEOORDELING

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN NEEMT KENNIS VAN HET VERSLAG VAN DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR VAN 17 APRIL 2024.

Op basis van alle elementen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier:

OPENBAAR ONDERZOEK

Volgens artikel 67 §1, 1° van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, diende een openbaar onderzoek te worden ingesteld conform de bepalingen van titel 3, hoofdstuk 5, van dit besluit.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek vond plaats van 24 februari 2024 tot 24 maart 2024. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

EXTERNE ADVIEZEN

Proximus heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen bezwaar (2 april 2024)

Omgevingsloket Wyre heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (26 februari 2024)

Farys heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (28 maart 2024)

De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio Centraal heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: geen advies (10 april 2024)

Fluvius - Bouwadvies heeft advies uitgebracht binnen de termijn van 30 dagen volgend op de ontvangst van de adviesvraag. De eindconclusie van het advies luidt als volgt: voorwaardelijk gunstig (26 februari 2024)

GEMEENTEWEGEN

Niet van toepassing.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Toetsing aan de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor zover noodzakelijk en relevant:

De aanvraag voor het verkavelen van een deel van het perceel in 3 loten voor oprichten van eengezinswoningen gelegen in gebied voor dagrecreatie is principieel niet verenigbaar met de geldende voorschriften.

Binnen deze aanvraag wordt een groter perceel verkaveld in 4 loten. Lot 1 tot en met lot 3, gelegen langs de Hoekstraat worden voorzien voor oprichten van eengezinswoningen. Lot 4, resterend gedeelte, wordt uit de verkaveling gesloten.

Volgens het gewestplan (07/11/1978) bevinden de loten uit de aanvraag zich binnen gebied voor dagrecreatie. Echter werd een gemeentelijk RUP "Site Bellekouter" opgericht (24/10/2018). De loten van de aanvraag maken deel uit van artikel 1: de woonzone met gemengde bebouwing. Alle reeds aanwezige verkavelingen binnen deze specifieke zone werden opgeheven na goedkeuring RUP.

Aan alle voorschriften van artikel 1 werd voldaan binnen de aanvraag.

Loten 1 en 3 betreffen loten voor halfopen bebouwing waarbij minimaal 3,00m bouwvrije stroken worden voorzien. Lot 2 voor gesloten bebouwing.

De bouwzones worden ingericht op ca7,40m vanaf straatzijde voor lot 3 tot ca. 13,10m voor lot 1.

Tuindieptes achteraan minimaal 16,80m.

Binnen de verkavelingsvoorschriften is geen duidelijkheid omtrent dakvorm. Toegestaan worden 2 volwaardige bouwlagen afgewerkt met zadeldak of plat dak. Kroonlijsthoogte bij zadeldak bedraagt 6m tot 6,20m vanaf de vloerpas en 6,50m vanaf de vloerpas voor plat dak. Bouwdieptes op gelijkvloers maximaal 18,00m diep. Op verdiep maximaal 12,00m diep. Een 3e bouwlaag met plat dak is toegestaan onder de 45° regel.

Vloerpassen van min. 30cm tot max. 40cm boven het overstromingspeil (10.10m) worden voorzien als maatregel betreffende de overstromingsgevoeligheid van de voortuinzone en teneinde geen onnodige terreinophogingen te moeten voorzien.

Een extra voorschrift met betrekking tot reliëfwijzigingen wordt toegevoegd aan de verkavelingsvoorschriften teneinde onnodige reliëfwijzigingen tegen te gaan.

Kroonlijsthoogte

Toelichting: [blanco]

Voorschrift: De kroonlijsthoogte van de woning bevindt zich tussen 6m en 6.20m bij een hellend of gebogen dak en maximum 6,50m bij een plat dak. Variërende kroonlijsthoogtes binnen één woning en tussen de verschillende woningen is toegestaan.

De dakopstand bij een plat dak vanaf de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 40cm.

De eerst vergunde bepaald de dakvorm voor de overige woningen binnen dit woonblok.

Reliëfwijziging

Toelichting: [blanco]

Voorschrift: Reliëfwijzigingen dienen indien mogelijk vermeden te worden of beperkt te blijven teneinde een goede aansluiting te vinden met omliggende percelen.

De overige verkavelingsvoorschriften worden gevolgd.

Een openbaar onderzoek werd gehouden waarbij geen bezwaren werden ingediend.

Adviezen werden gevraagd waarbij de Vlaamse Waterweg geen advies gaf. Proximus en Farys gaven gunstig advies. Wyre en Fluvius gaven voorwaardelijk gunstig advies. Voor Wyre dient een netuitbreiding te gebeuren en werd een offerte ter goedkeuring doorgestuurd. Fluvius diende eveneens een offerte ter goedkeuring in daar buiten het projectgebied werken vereist zijn ter aansluiting van de nieuwe loten.

De aanvraag heeft verder geen impact op de mobiliteit, heeft geen betrekking op een beschermd monument, is niet gelegen in een beschermd cultuurhistorisch landschap, stads- of dorpsgezicht, en heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of de veiligheid in het algemeen.

De aanvraag is derhalve voorwaardelijk vatbaar voor vergunning.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen beslist het volgende:

Artikel 1. De aanvraag ingediend door Anke Versonnen namens Lokaal bestuur Wichelen m.b.t. het perceel gelegen te Hoekstraat, kadastraal bekend als afdeling 3 sectie A nr. 843C,

inzake: het verdelen van een deel van perceel voor het oprichten van 2 halfopen en 1 gesloten bebouwing voorwaardelijk te vergunnen.

Artikel 2.

- De voorwaarden uit het advies van Fluvius d.d. 29/03/2024 dienen nageleefd te worden.

- De voorwaarden uit het advies van Wyre dienen nageleefd te worden.

- De verkavelingsvoorschriften als volgt:

*Bovenliggende aard: Gebouw**- Oppervlakte*

Toelichting: Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.

Voorschrift: De maximale bouwdiepte is 18m voor het gelijkvloers en 12m voor het verdiep.

*- Nokhoogte**Toelichting: [blanco]*

Voorschrift: Een maximale nokhoogte van 12.00m boven het maaiveld. Indien reeds op het naastliggende perceel gebouwd is, dient men wat betreft de nokhoogte harmonisch aan te sluiten.

*- Kroonlijsthoogte**Toelichting: [blanco]*

Voorschrift: De kroonlijsthoogte van de woning bevindt zich tussen 6m en 6.20m bij een hellend of gebogen dak en maximum 6,50m bij een plat dak.

Variërende kroonlijsthoogtes binnen één woning en tussen de verschillende woningen is toegestaan. De dakopstand bij een plat dak vanaf de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 40cm. De eerst vergunde bepaald de dakvorm voor de overige woningen binnen dit woonblok.

- Dakuitvoering

Toelichting: Er mogen in het dak accenten aangebracht worden onder de vorm van dakuitbouwen ed.

Voorschrift: Op die percelen, waar dient aangesloten op aanpalende gebouwen, moeten de dakvormen van de zichtbare gevels harmonieus op elkaar aansluiten.

Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°.

Het voorzien van dakvlakonderbrekingen (t.h.v. de 3de bovengrondse bouwlaag) kan gebeuren mits toepassing van volgende regels:

** Enkel t.h.v. voor- en achtergevel;*

** Dienen voorzien op min. 60 cm afstand van gevellijn en op min. 1m afstand van zijdelingse gevels/zijdelingse perceelsgrenzen*

** Kroonlijsthoogte dakvlakonderbreking max. 2,50 m boven kroonlijsthoogte dak*

** Breedte dakvlakonderbreking aan voorgevel met max. 1/3de voorgevelbreedte. Aan achtergevel max. 2/3de van achtergevelbreedte*

** Inpandig dakterras enkel toegelaten aan achtergevel. Borstwering terras op min. 60 cm achter achtergevellijn.*

*- Type gebouw**Toelichting: [blanco]*

Voorschrift: Eengezinswoningen voor residentieel gebruik.

- Materiaalgebruik

Toelichting: Het residentieel karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreepd dienen te worden.

Voorschrift: Op die percelen, waar dient aangesloten op aanpalende gebouwen, moeten de materialen van de zichtbare gevels harmonieus op elkaar aansluiten.

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de laatst aanbouwende.

- Inplanting

Toelichting: Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.

De inplanting houdt rekening met de watertoets en de overstromingsgevoelige zone langs de straatzijde (pluviaal).

Voorschrift: Op het verkavelingsplan wordt de bouwzone voor inplanting van de woning vastgesteld.

De vloerpas dient zich te bevinden op min. 30 cm en max. 40 cm boven het overstromingspeil (10.10 m).

- Aantal bouwlagen

Toelichting: Er worden woningen voorzien van maximaal 2 bouwlagen en een dak.

Voorschrift: De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst. Een teruggetrokken 2de verdieping met plat dak is toegelaten binnen 45% vanaf de voor- en achtergevellijn.

- Bovenliggende aard: Voortuinstrook

- Verharding

Toelichting: De voortuinstroken dienen het groen karakter van de verkaveling zo veel als mogelijk te versterken.

Voorschrift: In de voortuinzone worden de strikt noodzakelijke toegangen en een bijkomende autostaanplaats toegelaten. Extra noodzakelijke verharding kan toegelaten worden zo lang de totale verharding van de voortuinzone beperkt blijft tot 50% van de oppervlakte.

Opritten en autostaanplaatsen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen. De toegang tot de openbare weg dient beperkt te worden tot een breedte van max. 4m.

De terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen zoals terrassen, paden, tuin of groenzone,...) zijn niet toegelaten.

Bovenliggende aard: Zijtuinstrook

- Verharding

Toelichting: [blanco]

Voorschrift: De terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen zoals terrassen, paden, tuin of groenzone,...) zijn niet toegelaten.

- Constructies

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift: De bouwvrije zijdelingse strook dient maximaal onverhard te blijven.

Eén carport of niet-overdekte autostaanplaats in waterdoorlatende materialen is toegelaten onder volgende voorwaarden:

** de carport/autostaanplaats wordt ingeplant ten minste 50 cm teruggetrokken tov de voorgevellijn van de woning.*

** de maximale hoogte van carport is 3m20.*

- Bovenliggende aard: Achtertuinstrook*
- Verharding*

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Voorschrift: De achtertuinstrook dient minimaal voor 2/3 in oppervlakte onverhard te blijven.

Terrassen mogen voorzien in waterondoorlatende materialen, indien zij rechtstreeks in de tuinzone afwateren voor infiltratie.

De terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen zoals terrassen, paden, tuin of groenzone,...) zijn niet toegelaten.

- Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens*
- Materiaal*

Toelichting: Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift: In de achtertuinzones is enkel een gesloten afsluiting toegelaten in de eerste 4 meter te rekenen vanaf de achtergevel.

Een levende haag wordt niet als gesloten afsluiting beschouwd.

Het is niet toegelaten om afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen.

Bovenliggende aard: Vrijstaande handelingen in de tuinzones

- Andere voorschriften voor de tuinzones*
- Reliëfwijzigingen*

Toelichting: [blanco]

Voorschrift: Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven teneinde een goede aansluiting te vinden met omliggende percelen.

Artikel 3. De inhoud van het aanvraagdossier en onderstaande plannen maken integraal deel uit van de vergunningsbeslissing:

<i>Bestandsnaam</i>	<i>Omschrijving</i>
<i>VA_VP_N_2023030b_.pdf</i>	<i>xi3Sm I EOH H i0B1 BA2 Kk4Ag==</i>
<i>VA_VP_B_2023030a_.pdf</i>	<i>ct6X+yd4Psl6j6hn/FIGEw==</i>
<i>VA_VP_N_2023030c.pdf</i>	<i>VGsHJoLBZb8QbYkeupkIAA==</i>

Namens het College,

In opdracht,

Voor eensluidend afschrift

De algemeen directeur wnd.

(getekend)

A. Versonnen

De burgemeester

(getekend)

K. Taylor"

Op 27 september 2024 verklaarde de Gemeente Wichelen het volgende:

"Op 15/05/2024 bevestigde Fluvius dat aan alle financiële verplichtingen voldaan werd.

Op 27/05/2024 bevestigde Wyre dat aan alle voorwaarden voldaan werd door de aanvrager van de verkavelingsvergunning.

Er werd aan alle voorwaarden voldaan gesteld in de beslissing tot het verlenen van een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden door het C.B.S. op 19 april 2024.

Beslist

Enig art. – De afgifte van het verkoopbaarheidsattest aan Lokaal bestuur Wichelen, Oud Dorp 2, 9260 Wichelen van de verkaveling VK/2024/0004/01 (OMV_2024011107), afgeleverd op 19 april 2024 voor het perceel gelegen te Wichelen, Hoekstraat zn, gekadastriseerd 3° afd. sectie A nr. 843 C m.b.t. de loten 1, 2 en 3.

Namens het College,

In opdracht,

De algemeen directeur wnd.

Anke Versonnen

Voor eensluidend afschrift

De algemeen directeur wnd.

(getekend)

get. Anke Versonnen

De burgemeester

Kenneth Taylor

De burgemeester

(getekend)

get. Kenneth Taylor"

INDELING – BESCHRIJVING DER LOTEN

Voormelde verkavelingsvergunning staat de verdeling van bovenbeschreven gronden toe in 3 loten genummerd 1 tot en met 3, zoals deze loten afgebeeld staan op het opmetingsplan opgesteld door Sarah De Seranno, landmeter te Lede op 7 juni 2024:

Een perceel grond voor halfopen bebouwing gemerkt "LOT 1"

met alle verdere aanhorigheden, met gereserveerd perceelidentificatienummer 0843/D P0000, met een oppervlakte volgens prekadastratie van vierhonderdvijfentwintig vierkante meter (425 m²), met een oppervlakte volgens nagemeld metingsplan van vierhonderdvijfentwintig komma nul drie vierkante meter (425,03 m²).

Een perceel grond voor gesloten bebouwing gemerkt "LOT 2"

met alle verdere aanhorigheden, met gereserveerd perceelidentificatienummer 0843/E P0000, met een oppervlakte volgens prekadastratie van tweehonderdzevenenzestig vierkante meter (267 m²), met een oppervlakte volgens nagemeld metingsplan van tweehonderdzevenenzestig komma negenveertig vierkante meter (267,49 m²).

Een perceel grond voor halfopen bebouwing gemerkt "LOT 3"

met alle verdere aanhorigheden, met gereserveerd perceelidentificatienummer 0843/F P0000, met een oppervlakte volgens prekadastratie van driehonderdtweeëntachtig vierkante meter (382 m²), met een oppervlakte volgens nagemeld metingsplan van driehonderdtweeëntachtig komma achtenveertig vierkante meter (382,48 m²).

Grondplan - Prekadastratie

Deze eigendom is opgemeten en afgepaald door Sarah De Seranno, landmeter te Lede op 7 juni 2024 en aangeduid onder lot nummer 1, in het oranje gekleurd, lot nummer 2, in het groen gekleurd, en lot nummer 3, in het blauw gekleurd. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder referthenummer 42018/10288 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voormeld metingsplan zal na ondertekening "ne varietur" door verschijners en Ons, notaris, aan onderhavige akte worden gehecht, zonder aanbieding aan de registratie, noch overschrijving op het kantoor rechtszekerheid. Verschijners vragen toepassing van de artikel 26, 3^e lid, 2^o van het Wetboek Registratierechten en artikel 3.30, 4^e lid van het Burgerlijk Wetboek. Partijen moeten zich schikken naar dit plan.

Vervolgens heeft de comparant om te voldoen aan de voorschriften van artikel 5.2.3 § 1 van de Codex Ruimtelijke Ordening, ondergetekende notaris verzocht akte te nemen van hetgeen volgt:

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Voor de stedenbouwkundige voorschriften wordt verwezen naar de verkavelingsvergunning en het verkavelingsplan. Deze voorschriften hebben het karakter van administratieve voorschriften en niet van erfdiensbaarden.

VOORWAARDEN

1) Na vervreemding van elk lot begrepen in voorschreven onroerend goed zal dit perceel aanzien worden als nooit aan dezelfde eigenaar te hebben toebehoord als het aanpalend perceel en zullen de eigenaars van deze percelen wederkerig zonder enig recht staan om zich te beroepen op de vestiging van één of meer erfdiensbaarden door bestemming van de huisvader.

2) De kopers zullen het door hen verkregen onroerend goed mogen afsluiten met een afsluiting geplaatst op de gemeenschappelijke scheidingslijn tussen de kavels, doch dit uitsluitend op hun kosten en gevaar, zonder enige tussenkomst vanwege de verschijners noch verhaal tegen hen.

Zij zullen het gemeen maken van die afsluitingen slechts kunnen vorderen van de kopers van het aanpalend lot.

3) De comparant heeft uitdrukkelijk verklaard dat voorschreven onroerend goed niet verhuurd of verpacht is.

KENNISGEVING

De minuuthoudende notaris heeft de comparant kennis gegeven van volgende artikelen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

Artikel 4.2.1.

Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen:

1^o de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsens van een constructie,
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
- c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2^o met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, § 1 en § 2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15^o, van dat decreet;

3^o bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamomtrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2^o, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval,

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens,

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een toeristisch logies dat voldoet aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4 van het decreet van 5 februari 2016 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad;

9° een publiciteitsinrichting plaatsen of aanbrengen.

Artikelen 4.2.22., 4.2.23. en 4.6.4. werden opgeheven.

Aangehechte stukken

De verschijners overhandigen mij, notaris, de volgende stukken, om gehecht te blijven aan deze akte en te worden geregistreerd en overgeschreven op het hypotheekkantoor:

1. een kopie van de voormelde verkavelingsvergunning;
2. het voormeld opmetingsplan;
3. het verkoopattest van de Gemeente Wichelen;

TWEEDE RECHTSHANDELING: KOHIER VAN LASTEN,
VOORWAARDEN en BEDINGEN

[...]

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. Bijzondere verkoopsvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Ann-Michèle D'hoore te Sint-Niklaas, Parklaan 18

lara@notariaatdhoore.be

03 / 776 02 67

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

GEMEENTE WICHELEN- derde afdeling - Schellebelle

Van een sportgebouw op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gestaan en gelegen Margriet Crombeenstraat 1, (wat de verkochte percelen betreft, de rest van de oppervlakte zijnde "LOT 4" is uitgesloten uit de verkaveling) volgens titel kadastraal bekend, sectie A, nummers 798/H en 798/K, met een gezamenlijke oppervlakte van achtendertig are achtenzestig centiare (38a 68ca), en thans kadastraal bekend, sectie A, deel van nummer 0843/C P0000, met een totale oppervlakte van vier hectare acht are vierendertig centiare (4ha 8a 34ca).

Kadastraal inkomen: zeventuizend zeshonderdeenenzeventig euro (€ 7.671,00):

Een perceel grond voor halfopen bebouwing gemerkt "LOT 1" met alle verdere aanhorigheden, met gereserveerd perceelidentificatienummer 0843/D P0000, met een oppervlakte volgens prekadastratie van vierhonderdvijfentwintig vierkante meter (425 m²), met een oppervlakte volgens nagemeld metingsplan van vierhonderdvijfentwintig komma nul drie vierkante meter (425,03 m²).

Een perceel grond voor gesloten bebouwing gemerkt "LOT 2" met alle verdere aanhorigheden, met gereserveerd perceelidentificatienummer 0843/E P0000, met een oppervlakte volgens prekadastratie van tweehonderdzevenenzestig vierkante meter (267 m²), met een oppervlakte volgens nagemeld metingsplan van tweehonderdzevenenzestig komma negenenveertig vierkante meter (267,49 m²).

Een perceel grond voor halfopen bebouwing gemerkt "LOT 3" met alle verdere aanhorigheden, met gereserveerd perceelidentificatienummer 0843/F P0000, met een oppervlakte volgens prekadastratie van driehonderdtweeëntachtig vierkante meter (382 m²), met een oppervlakte volgens nagemeld metingsplan van driehonderdtweeëntachtig komma achtenveertig vierkante meter (382,48 m²).

Grondplan - Prekadastratie

Deze eigendom is opgemeten en afgepaald door Sarah De Seranno, landmeter te Lede op 7 juni 2024 en aangeduid onder lot nummer 1, in het oranje gekleurd, lot nummer 2, in het groen gekleurd, en lot nummer 3, in het blauw gekleurd. Dit plan is opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie onder refertenummer 42018/10288 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Voormeld metingsplan zal na ondertekening "ne varietur" door verschijners en Ons, notaris, aan onderhavige akte worden gehecht, zonder aanbieding aan de registratie, noch overschrijving op het kantoor rechtszekerheid. Verschijners vragen toepassing van de artikel 26, 3^e lid, 2^o van het Wetboek Registratierechten en artikel 3.30, 4^e lid van het Burgerlijk Wetboek. Partijen moeten zich schikken naar dit plan.

Hierna ook genoemd "het goed".

[...]

MACHTIGINGEN - GOEDKEURINGEN
VOORWAARDEN

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

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

Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

- **DRIEËNTACHTIGDUIZEND EURO (€ 83.000,00) voor perceel 0843/D P0000 (met een oppervlakte van 425 m²), zijnde "LOT 1",**

- **TWEEËNVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 52.000,00) voor perceel 0843/E P0000 (met een oppervlakte van 267 m²), zijnde "LOT 2",**
en

- **VIERENZEVENTIGDUIZEND EURO (€ 74.000,00) voor perceel 0843/F P0000 (met een oppervlakte van 382 m²), zijnde "LOT 3".**

De premie alsook de afmijning waarvan sprake in de algemene voorwaarden is niet van toepassing.

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 11 november 2024 om 15 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 19 november 2024 om 15 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden in het Sociaal Huis te Wichelen, Oud Dorp 2, op woensdag 20 november 2024 om tien uur dertig 's morgens.

Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden rechtstreeks ter plaatse.

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

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige verval dag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoop prijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurders of de pachters.

Zij zullen er het vrij gebruik van bekomen vanaf de betaling van de koopsom en de kosten. De verzoekers verklaren dat voormelde eigendom niet verhuurd of verpacht is.

Staat van het goed – Gebreken

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

Bovendien aanvaardt de koper het goed zonder enige garantie van zichtbare of verborgen gebreken die het verkochte goed zouden kunnen aantasten en aanvaardt hij de verkoper vrij te stellen deze te waarborgen in de mate dat de verkoper deze niet kende.

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Publiciteitspanelen

De overdrager verklaart dat er geen verhuring van publiciteitspanelen werd afgesloten, dat er zich geen publiciteitspanelen bevinden op het goed en dat er in dit kader geen voorkooprechten van toepassing zijn.

De koper treedt in de rechten van de verkoper voor mogelijke vorderingen bij productaansprakelijkheid of tegen architect en aannemers.

De partijen verklaren dat de verkrijger zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen inroepen of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikelen 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De verkrijger is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de

betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven niet van toepassing is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd. De partijen erkennen te zijn ingelicht door de notaris, opsteller van de huidige akte, dat hij de verplichting heeft het register zoals bedoeld in artikel 19/3 van de wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect te raadplegen voor de ondertekening van de authentieke akte en dat hij in deze akte het resultaat van deze raadpleging moet vermelden. Dit register kan evenwel nog niet worden geraadpleegd, vermits het Koninklijk besluit dat de nadere regels voor het doorgeven, de registratie, de bewaring en de toegang tot de gegevens in het register moet bepalen op heden nog niet is afgekondigd.

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt overgedragen met de zichtbare en niet-zichtbare, actieve en passieve erfdienstbaarheden die ten opzichte van dit goed bestaan, vrij aan de koper zich tegen de passieve te verzetten en de actieve in zijn voordeel te doen gelden.

In voormelde akte verleden voor notaris Hildegard Bracke te Wichelen op 26 mei 2003, staat aangaande de bijzondere voorwaarden letterlijk wat volgt:

"4. Genot - Gebruik.

De verkoper verklaart dat het verkochte goed momenteel zonder overeenkomst in gebruik is bij voetbalclub [...].

De koper zal vanaf heden het genot hebben van voormeld goed en zal zelf zorgen voor het vrij gebruik ervan.

Bijzondere voorwaarde.

Uit voormelde akte-aankoop verleden voor Notaris Georges VAN NIEUWENHUYSE, destijds te Schellebelle de dato tweeëntwintig januari negentienhonderd zeventig wordt alhier letterlijk qvergenomen wat volgt:

"De draden en afsluitingen, paaltjes, ele[k]trische verlichtingspalen en apparaten zich er gebeurlijk op bevindend, worden niet mede verkocht en zijn eigendom van [...], voornoemd."

De verkoper verklaart dat dit niet meer van toepassing is.

Recht van gespleten erf

Het goed zal vrij zijn van het recht van gespleten erf of bestemming van de eigenaar, zodat het zal moeten aanzien worden, als hebbende nooit deel uitgemaakt van de aanpalende grond waarmee het voorheen één geheel heeft gevormd.

Nutsvoorzieningen

Tellers, leidingen, kanalisaties, toestellen en andere installaties, mogelijks in het goed geplaatst door een openbare of private instelling die slechts een genotsrecht zou verleend hebben op deze voorwerpen, zijn in de verkoop niet begrepen en zijn voorbehouden in voordeel van wie het behoort.

Afsluitingen

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

De aandacht van de koper wordt getrokken op de mogelijkheid om op de internetwebsite van het KLIM (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er ondergrondse leidingen, kabels en kanalisaties in het verkochte goed aanwezig zijn, meer bepaald vooraleer werken aan het verkochte goed uit te voeren.

Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de overdrager dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Goed gelegen in het Vlaamse Gewest - Stedenbouw - Algemene informatieclausule

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel.

De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Dat er voor het goed een vergunning is verleend, impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn, noch dat ze zijn opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding, garandeert niet dat er geen stedenbouwkundige overtreding bestaat.

Stedenbouw

De gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De notaris informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het door Gemeente Wichelen afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 3 september 2024, waarvan de verkrijger kopie verklaart ontvangen te hebben, dat voor het goed:

1° een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt:

"Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: Project 22.006 - afkoppeling inlaten Pijpoelstraat-Hoekstraat-\\\\Oostakkerstraat

Referentie: 42026_2008_0200003

Gemeentelijk dossiernummer: 2008/0003

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 30/06/2009

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 02/09/2024)''

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister en volgens voormelde brief van de Gemeente Wichelen "gebieden voor dagrecreatie" en "woonzone met gemengde bebouwing" is.

3° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° dat er op het onroerend goed geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° dat voor het onroerend goed een verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is:

"Verkavelingsvergunning

Beschrijving: 2 loten voor halfopen bebouwing

Referentie: 42026_1964_050001501

Gemeentelijk dossiernummer: VK/1964/0015/01

Aard aanvraag: Nieuw

Beslissing eerste aanleg: Vergund (VERGUNNING)

Datum beslissing: 21/03/1964

Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen

Verval:

Status: Opgeheven BPA/RUP

Datum: 24/10/2018

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 03/09/2024)

[...]

"Omgevingsvergunning

*Beschrijving: 2023030 Verkaveling Hoekstraat 1C+ Wichelen -
Duplicaat van 2023129894*

OMV-nummer: OMV_2024011107

Project type: Aanvraag nieuwe verkaveling

Lopende procedure: Eerste aanleg CBS (college van burgemeester en schepenen)

Beslissingen:

Datum beslissing: 19/04/2024

Type: Voorwaardelijk vergund

Instantie: College van burgemeester en schepenen

Verkavelingen van gronden:

Type: Nieuw

Omschrijving:

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 02/09/2024)''

De partijen zijn op de hoogte van de akte van verdeling verleden voor ondergetekende notaris op heden voor deze, opgenomen in onderhavige akte als eerste rechtshandeling, van het bestek van de verkaveling, van de bepalingen van de verkavelingsvergunning /

omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden en (in voorkomend geval) van de wijzigingsbepalingen. De koper verklaart een kopie van deze documenten ontvangen te hebben.

6° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit voor de realisatie van een complex project.

7° dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als "watergevoelig open ruimtegebied" overeenkomstig artikel 5.6.8 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ingeval van werkzaamheden opgenomen in voormeld artikel zal de koper zich moeten schikken naar de bestaande wetgeving inzake stedenbouw en de vereiste machtigingen van de bevoegde overheid vorderen, zonder tussenkomst noch verhaal tegenover de verkoper, die daaromtrent niets verzekert.

De verkoper verklaart dat voor wat betreft het onbebouwd gedeelte van het goed geen stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning is uitgereikt.

Er zijn geen inbreuken bekend.

De verkoper garandeert de koper dat de werken die hij zelf heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren op het verkochte goed beantwoorden aan:

- * de stedenbouwkundige voorschriften;
- * en de eventuele verkregen vergunningen.

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

- * hij geen weet heeft van een stedenbouwkundige overtreding door andere personen op het verkochte goed;
- * er geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt;
- * het verkochte goed momenteel gebruikt wordt als "onbebouwde bouwgrond", zoals vermeld in de beschrijving hierboven, dat dat gebruik correct verloopt en dat er geen betwisting rond bestaat:

"Onbebouwde Percelen

Referentie: -01/07/2022

Beschrijving: HOEKSTRAAT

Categorie: Onbebouwde bouwgrond

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 03/09/2024)

Onbebouwde Percelen

Referentie: -01/07/2022

Beschrijving: HOEKSTRAAT

Categorie: Onbebouwde bouwgrond

Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 03/09/2024)"

In de akte verleden voor notaris Hildegard Bracke te Wichelen op 26 mei 2003, wordt er gesproken over "een perceel grond [...] volgens titel beschreven als: "een perceel bouwgrond" [...]" (798/H).

In de akte verleden voor notaris Benjamin Van Hauwermeiren te Lede (Oordegem), houder van de minuut, en notaris Ariane Van Nieuwenhuyse te Wichelen (Schellebelle), op 26 november 2015, wordt er gesproken over "een perceel grond" (798/K).

De koper is als enige verantwoordelijk voor het vastgoedproject dat hij eventueel wil uitvoeren en de machtigingen die hij daarvoor nodig heeft, ook wat de functie betreft. Hij kan de verkoper daarvoor niet aanspreken.

Partijen verklaren te weten dat geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag worden opgericht op het goed, zolang de stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning niet werd verkregen.

De koper erkent dat zijn aandacht werd gevestigd op het belang en de noodzaak om voor het afsluiten van de verkoop bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van het verkochte goed en persoonlijk na te gaan of het verkochte goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen. Het behoort immers niet tot de taak van de notaris om dit na te gaan, maar tot de zelfinformatieplicht van de koper.

De koper erkent dat ondergetekende notaris hem er tijdig op gewezen heeft dat het noodzakelijk is om navraag te doen bij de bevoegde diensten omtrent de mogelijkheid tot het vestigen van zijn domicilie in onderhavig pand.

Bovendien wordt de koper gewezen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Dit artikel omvat een lijst van handelingen die een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vereisen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Uit voormelde inlichtingen van de Gemeente Wichelen blijkt dat voor het goed het rooilijnplan genaamd "Trompstraat - Hoekstraat" van toepassing is. Uit dezelfde stedenbouwkundige inlichtingen blijkt dat het goed niet getroffen is.

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 18 september 2024, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat voorschreven eigendom 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.

In geval van risicozone voor overstromingen vestigt ondergetekende notaris de aandacht van partijen erop:

- dat de koper zijn verzekeraar dient in te lichten van het feit dat het goed gelegen is in een risicozone voor overstromingen. Dit gegeven zou immers tot gevolg kunnen hebben dat er een hogere verzekeringspremie voor dit eigendom betaald dient te worden indien de verzekeraar dit gebied als risicovol zou beoordelen.

- dat de verzekeraar verplicht is in de brandverzekering betreffende voorschreven eigendom dekking te bieden voor de schade veroorzaakt door overstroming en/of door maatregelen tot het voorkomen of beperken van overstroming, tenzij deze schade gebouwen of delen van gebouwen betreft die werden opgericht meer dan achttien maanden nadat de afbakening van de risicozones waarin deze zich bevinden werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Deze uitzondering is

eveneens van toepassing op de uitbreidingen op de grond van de goederen die bestonden voor de datum van klassering als risicozone.

- dat de verzekeringsnemer die wordt geconfronteerd met ten minste drie verzekeraars die hem de verplichte dekking weigeren of die hem voor de verplichte dekking premies of vrijstellingen voorstellen die de bij Koninklijk Besluit vastgestelde maxima overschrijden, zich kan wenden tot het Tariferingsbureau.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart ondergetekende 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 hierboven vermelde onroerend goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (overstromen uitsluitend bij heel extreme weersomstandigheden / bij defect aan de waterkering). (dit is: recent heeft nog een overstroming plaatsgevonden of de modellen geven aan dat er om de honderd jaar (of frequenter) een overstroming plaatsvindt);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat

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

ONBEKEND

3. De verkoper verklaart dat voorschreven eigendom bij zijn weten nooit is overstroomd.

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

Overeenkomstig het Decreet houdende de harmonisering van de voorkooprechten, gelden volgende bepalingen:

* Bij openbare verkoop licht de instrumenterende ambtenaar het e-voorkooploket minstens dertig dagen voor de zitting in.

* De instrumenterende ambtenaar meldt de volgende gegevens:

1° de identificatie van het perceel;

2° in geval van een fysieke openbare verkoop: de plaats, dag en uur van de openbare verkoop;

3° in geval van een gedematerialiseerde openbare verkoop: de dag van de aanvang en de dag van de sluiting van de biedingen;

4° de naam en het adres van de instrumenterende ambtenaar.

* Deze kennisgeving wordt aan de begunstigden bezorgd door het e-voorkooploket.

* Iedere begunstigde kan, voorafgaandelijk aan de openbare verkoop, de instrumenterende ambtenaar verzoeken om bijkomende informatie of om mededeling van de inhoud van het lastenkohier. De instrumenterende ambtenaar bezorgt deze informatie of deze inhoud binnen vijf werkdagen na ontvangst van het verzoek, hetzij digitaal, hetzij op papieren drager.

- Als de verkoop wordt gehouden door middel van een gedematerialiseerde openbare verkoop bezorgt de instrumenterende ambtenaar na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing het aanbod aan het e-voorkooploket. Het e-voorkooploket bezorgt het

aanbod aan de begunstigden. Deze aanbieding gebeurt zonder het recht van voorkoop van de pachter, zoals bepaald in artikel 47 tot en met 55 van de Pachtwet van 4 november 1969, te miskennen.

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

- Het e-voorkooploket registreert de identiteit van de begunstigde die het voorkooprecht uitoefent en brengt de instrumenterende ambtenaar onmiddellijk op de hoogte van het bericht van aanvaarding. Het e-voorkooploket registreert het tijdstip waarop de kennisgeving aan de instrumenterende ambtenaar verstuurd wordt. Dat is het tijdstip van aanvaarding.

De verkoop aan de begunstigde is voltrokken zodra de kennisgeving van aanvaarding naar de instrumenterende ambtenaar is verzonden. De begunstigde moet de prijs betalen en alle voorwaarden en modaliteiten naleven waartoe de kandidaat-koper zich verbonden had, zoals opgenomen in de nagezonden informatie of het lastenkohier.

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

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

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

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel voorkeur-, voorkoop- of wederinkooprecht is bezwaard.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig onteigeningsbesluit.

De verkoper verklaart dat het goed geen sociale koopwoning of huurwoning is die aan hem als woonbehoefte is verkocht door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote Gezinnen, de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of andere openbare instellingen met een zelfde doel.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Onroerend erfgoed: Beschermd/inventaris

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

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

Bodemtoestand

De overdrager verklaart dat bij zijn weten het overgedragen goed geen risicogrand is zoals bedoeld in het Bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoekingen evenmin is gebleken dat op het overgedragen goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

De overdrager verklaart dat de overnemer voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 23 september 2024 en dat de inhoud van dit bodemattest is opgenomen in de onderhandse overeenkomst.

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 gebruikadviezen 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 overdrager verklaart geen kennis te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de overnemer of aan derden of die tot saneringsverplichting aanleiding kan geven.

Voor zover deze verklaring door de overdrager ter goeder trouw werd afgelegd, verklaart de overnemer dat de overdrager niet tot vrijwaring zal zijn gehouden.

De notaris wijst de overnemer er op dat de regels van grondverzet onverminderd van toepassing zijn.

Asbestinventarisatetest

Vanaf 23 november 2022 is een asbestinventarisatetest, dat 10 jaar geldig is, verplicht bij de verkoop van woningen en gebouwen ouder dan bouwjaar 2001. Tegen 2032 moet iedere gebouweigenaar over een asbestinventarisatetest beschikken. Bij verhuur is de eigenaar die over een asbestinventarisatetest beschikt, verplicht om een kopie te bezorgen aan de (nieuwe) huurders.

Een asbestinventarisatetest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Het beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw welke materialen of gebouwonderdelen asbest

bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Informatie: www.ovam.be en www.vlaanderen.be/asbest.

De overdrager verklaart dat zich op het goed niet meer dan 20m² aan toegankelijke constructies met bouwjaar van vóór 2001, zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen, bevinden.

De opmaak en overdracht van een asbestinventaris en asbestinventarisattest is daarom niet vereist.

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke 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 erfgenamen 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 verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

- de bidder 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 bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders 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 bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 14. In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de instrumenterende notaris, zodat het gaat om een plechtige overeenkomst. Zolang het proces-verbaal van toewijzing niet werd ondertekend, is de verkoop niet voltooid.

Elke door de notaris weerhouden bidder 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 bidder(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 bidder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

De eerste 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 verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de

persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de 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 koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

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

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

- Twintig komma vijfentachtig procent (20,85%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);

- Negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);

- Achttien komma vijftien procent (18,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);

- Zestien komma vijfenzeventig procent (16,75%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfentwintig procent (16,25%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfentachtig procent (15,85%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien procent (15,00%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijfendertig procent (14,35%), 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);
- Dertien komma vijfennegentig procent (13,95%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma vijfentachtig procent (13,85%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), 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 vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend 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 negentig procent (12,90%), 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, abatement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen,

informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

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

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

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

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

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

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

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed 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.

[...]

BEVESTIGING IDENTITEIT

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

RECHT OP GESCHRIFTEN

Het recht op geschriften van toepassing op deze akte bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 23 september 2024 en 9 oktober 2024.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld in het Sociaal Huis te Wichelen, Oud Dorp 2, 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.