



NOTARISKANTOOR

BOONE & DE JAEGER

VERKOOPSVOORWAARDEN

HET JAAR TWEEDUIZEND VIERENTWINTIG.

Op zeventien mei.

Ga ik, Meester **FILIP BOONE**, geassocieerd notaris, te Eeklo, over tot het opstellen van de **verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be** van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

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

Boone & De Jaeger, geassocieerde notarissen

t.a.v. Mevrouw Cynthia De Baets – dossierbeheerder

Tel: 09/377.23.70

E-mail: cynthia@boone-dejaeger.be

Beschrijving van de goederen - Oorsprong van eigendom

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN:

KOOP 1 – LOT 1

Stad EEKLO, tweede afdeling

Een hoeve, met afhangen op en met grond, en een perceel tuin, gelegen Zandstraat 258, kadastraal bekend volgens titel van eigendom sectie F nummers 598/W/3 en 598/X/3 en volgens huidig kadaster sectie F nummers 598W3 P0000 en 598X3 P0000, met een totale kadastrale oppervlakte van negen are vier en veertig centiare (9a 44ca).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt zevenhonderd vijf en zestig euro (€ 765,00).

KOOP 2 – LOT 2

Stad EEKLO, tweede afdeling

Een perceel landbouwgrond, gelegen Langemeersakker, kadastraal bekend volgens titel van eigendom sectie F nummers 594/A en 595/A en volgens huidig kadaster sectie F nummers 594A P0000 en 595A P0000, met een totale kadastrale oppervlakte van één hectare acht en zeventig are (1ha 78a 00ca).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt twee en tachtig euro (€ 82,00).

KOOP 3 – LOT 3

Stad EEKLO, tweede afdeling

Een perceel landbouwgrond, gelegen St. Jansgoed, kadastraal bekend volgens titel van eigendom sectie O nummers 674/H, 674/L, 674/K, 674/N, en 674/M en volgens huidig kadaster sectie O nummers 674H P0000, 674L P0000, 674K P0000, 674N P0000 en 674M P0000, met een totale kadastrale oppervlakte van één hectare negen en veertig are tien centiare (1ha 49a 10ca).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt drie en zestig euro (€ 63,00).

KOOP 4 – LOT 1 en LOT 2

Stad EEKLO, tweede afdeling

Een hoeve, met afhangen op en met grond, en een perceel tuin, gelegen Zandstraat 258, en een bijhorend perceel landbouwgrond, gelegen Langemeersakker, kadastraal bekend volgens titel van eigendom sectie F nummers 598/W/3, 598/X/3, 594/A en 595/A en volgens huidig kadaster sectie F nummers 598W3 P0000, 598X3 P0000, 594A P0000 en 595A P0000, met een totale kadastrale oppervlakte van één hectare zeven en tachtig are vier en veertig centiare (1ha 87a 44ca).

Het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen bedraagt achthonderd zeven en veertig euro (€ 847,00).

Hierna samen genoemd "het goed" of "de goederen".

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

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

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

OORSPRONG VAN EIGENDOM:

(...)

Instelprijs

De instelprijzen bedragen als volgt:

- Voor KOOP 1: **TWEEHONDERD ZEVENTIENDUIZEND EURO (€ 217.000,00);**
- Voor KOOP 2: **VEERTIGDUIZEND EURO (€ 40.000,00);**
- Voor KOOP 3: **VIJF EN VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 55.000,00);**
- Voor KOOP 4: **TWEEHONDERD ZEVEN EN VIJFTIGDUIZEND EURO (€ 257.000,00).**

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 als volgt:

- Voor **KOOP 1**: maandag 17 juni 2024 om 10:00 uur
- Voor **KOOP 2**: maandag 17 juni 2024 om 11:00 uur
- Voor **KOOP 3**: maandag 17 juni 2024 om 12:00 uur
- Voor **KOOP 4**: maandag 17 juni 2024 om 14:00 uur

De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is als volgt:

- Voor **KOOP 1**: dinsdag 25 juni 2024 om 10:00 uur
- Voor **KOOP 2**: dinsdag 25 juni 2024 om 11:00 uur
- Voor **KOOP 3**: dinsdag 25 juni 2024 om 12:00 uur
- Voor **KOOP 4**: dinsdag 25 juni 2024 om 14:00 uur

onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris te 9900 Eeklo, Oostveldstraat 1A op:

- Voor de koper van **KOOP 1**: maandag 1 juli 2024 om 10:00 uur
- Voor de koper van **KOOP 2**: maandag 1 juli 2024 om 10:30 uur
- Voor de koper van **KOOP 3**: maandag 1 juli 2024 om 11:00 uur
- Voor de koper van **KOOP 4**: maandag 1 juli 2024 om 11:30 uur

Bezoeken

Het lot 1 zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na voorafgaandelijke afspraak met het kantoor van ondergetekende notaris.

De loten 2 en 3 zullen door de kandidaat-kopers vrij ter plaatse kunnen bezocht worden.

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

De verkoper verklaart dat het verkochte goed vrij is van huur, pacht en andere gebruiksrechten.

De koper zal het genot en het vrij gebruik 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 verkoopvoorwaarden 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

pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

De verkoper verklaart dat het verkochte goed met geen enkel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een recht van wederinkoop of een verbod van vervreemden.

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 14 mei 2024 door de notaris blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkooprecht van toepassing is.

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

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

Staat van het goed – Gebreken

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

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

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

Administratieve bepalingen

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

A. Mochten de verkochte goederen getroffen worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake gehele of gedeeltelijke onteigening, rooilijnen betreffende de voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening of stedenbouw, of door enig ander overheidsbesluit of reglement, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond, weigering van bouwvergunning of om welke andere reden ook.

De verkoper verklaart dat de goederen niet opgenomen zijn in een onteigeningsplan.

De verkoper verklaart voor het geval de koper mocht besluiten op de goederen te bouwen, dat geen verzekering kan worden gegeven wat betreft de mogelijkheid om op de goederen te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bebouwing kan worden gebruikt.

De verkoper verklaart voor de eventuele door hem uitgevoerde bouw- of verbouwingswerken de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en geen weet te hebben van een bouwovertreiding en dat de gebouwen waarvoor bouwtoelating werd verkregen, opgericht werden overeenkomstig de stedenbouwkundige voorschriften en de bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning.

Ik, notaris, verwijst de kandidaat-kopers naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, waarin de vergunningsplichtige handelingen omschreven staan.

De notaris wijst erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

B. De notaris vermeldt en informeert met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, volgens de door hem ingewonnen stedenbouwkundige informatie en op basis van verklaringen van de verkoper en zoals eveneens blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel van de stad Eeklo op 6 oktober 2023 (welk ter kennis wordt gebracht van de kandidaat-kopers):

1° dat voor de onroerende goederen geen bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.

De hoeve deel uitmakend van lot 1 dateert volgens de kadastrale legger van tussen 1875 en 1899. Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór de definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van deze onroerende goederen als volgt is:

- Voor lot 1:

Volgens het gewestplan Eeklo-Aalter: **woongebied:**

"Artikel 1.0: woongebieden

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."

Het lot 1 is tevens gelegen binnen:

- Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo, goedgekeurd op 16 september 2009;
- Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Windlandschap Eeklo-Maldegem, goedgekeurd op 29 april 2015, binnen de bestemming: artikel 3 – uitsluitingszone;

- Voor lot 2:

Volgens het gewestplan Eeklo-Aalter: **deels woongebied, deels natuurgebied:**

"Artikel 1.0: woongebieden

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."

"Artikel 4.3.1: Natuurgebieden

De natuurgebieden omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk."

Dat het goed tevens gelegen is binnen:

- Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening kleinstedelijk gebied Eeklo, goedgekeurd op 16 september 2009;
- Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Zuidelijke omleiding R43 Eeklo, goedgekeurd op 10 mei 2011, binnen de bestemming: gebied voor weginfrastructuur;
- Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Windlandschap Eeklo-Maldegem, goedgekeurd op 29 april 2015, binnen de bestemming: artikel 3 – uitsluitingszone;
 - Voor lot 3:

Volgens het gewestplan Eeklo-Aalter: **landschappelijk waardevol agrarisch gebied:**

"Artikel 4.1: Agrarische gebieden

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens paraagrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Artikel 4.6.1: Landschappelijk waardevolle gebieden (aanvullende aanduiding) *De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen."*

Dat het goed tevens gelegen is binnen het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Windlandschap Eeklo-Maldegem, goedgekeurd op 29 april 2015, binnen de bestemming: artikel 3 – uitsluitingszone;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper, de onroerende goederen geen voorwerp uitmaken van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat de onroerende goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

5° dat voor de onroerende goederen geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van

toepassing is;

6° dat de onroerende goederen niet zijn opgenomen in een voorkeurbesluit of een projectbesluit zoals bepaald door het decreet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten.

7° dat de onroerende goederen niet het voorwerp uitmaken van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

C. Planbatenheffing

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige planbatenheffing, zoals vermeld in artikel 2.6.8. Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

D. Een kopie van de inlichtingenbrieven van de stad Eeklo de dato 6 oktober 2023 wordt ter kennis gebracht van de kandidaat-kopers, bevattende onder meer alle stedenbouwkundige verordeningen die van toepassing zijn.

Uit deze inlichtingenbrieven blijkt onder meer het volgende:

- Inzake lot 1:

"Milieuvergunning

(...)

Beschrijving: exploitatie gemengd landbouwbedrijf met 35 runderen en 8 varkens

Dossiernummer: 43005/767/1/A/1

Referentienummer: 43005_1977_91

Inrichtingsnummer: 612874

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 22/04/1977

Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 22/04/1977

Einddatum: 21/04/2007

Vergunning procedure: Arab

(...)

Beschrijving: overname van het landbouwbedrijf van Van Den Bossche Arseen

Dossiernummer: 43005/767/2/E/1

Referentienummer: 43005_2006_56

Inrichtingsnummer: 703334

Risicoklasse: Klasse 2

Beslissing eerste aanleg:

Status: Vergund

Datum: 09/01/2007

Vergunning verlenende instantie: College van burgemeester en schepenen

Startdatum: 22/04/1977

Einddatum: 21/04/2007

Vergunning procedure: Vlarem

Activiteiten:

Rubriek: 9.4.3.a.1

Type: Vlarem

Risicoklasse: Klasse 2

Status: Vergund

Startdatum: 22/04/1977

Einddatum: 21/04/2007

(...)

Milieu

Zoneringsplan

Bestemmingsplan: *Centraal gebied*

(...)

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Type: *Ondergrondse inneming elektriciteit*

Beheerder: *ELIA, zone Noord, Vaartkaai 2, 2170 Merksem, tel. 03 640 07 11*

(...)

Gemeentelijke heffing

Belasting type: *Heffing verwaarlozing*

Beschrijving: *Opgenomen sinds 29/11/2022*

Externe documentatie: <https://www.eeklo.be/producten/detail/923/registratie-van-en-belasting-op-verwaarlozing-van-woningen-en-gebouwen>

Inlichtingen met betrekking tot leegstand kunnen opgevraagd worden via Elodie.Wildero@veneco.be – 09/251 22 22”

- Inzake lot 2:

"Milieu

Zoneringsplan

Bestemmingsplan: *Collectief te optimaliseren buitengebied*

(...)

Wettelijke Erfdienstbaarheden van Openbaar Nut

(...)

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Type: *Ondergrondse inneming elektriciteit*

Beheerder: *ELIA, zone Noord, Vaartkaai 2, 2170 Merksem, tel. 03 640 07 11*

(...)

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Type: *Bovengrondse inneming elektriciteit*

Beheerder: *ELIA, zone Noord, Vaartkaai 2, 2170 Merksem, tel. 03 640 07 11*

(...)

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Type: *Erfdienstbare strook waterloop voor ruimingswerken*

(...)

- Inzake lot 3:

- Voor wat betreft alle percelen:

"Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

(...)

Weg klasse: *Aardeweg*

Weg categorie: *Niet van toepassing*

Toegankelijkheid: *Privaatweg*

Beherende instantie: *Particulier privaat persoon of instelling”*

- Voor wat betreft de percelen kadastraal gekend sectie O nummers 674K P0000 en 674N P0000:

"Habitatrichtlijngebied

Plan id: *BE2300005*

Beschrijving: *Bossen en heiden van zandig Vlaanderen: oostelijk deel”*

- Voor wat betreft de percelen kadastraal gekend sectie O nummers 674K P0000, 674L P0000, en 674M P0000 en 674N P0000:

"Natuurbeheerplan

Plan id: NBP-OV-19-0116

Beheerplan type: Beheerplan type 2

Beschrijving: Het Leen

Geldigheid startdatum: 28/10/2021

Geldigheid einddatum: 22/08/2032"

E. Voorbehoud

De instrumenterende notaris wijst erop dat hij niet instaat voor de juistheid van de informatie die van de stad Eeklo werd bekomen, en dat de informatie inzake de stedenbouwkundige en planologische toestand van het voorwerp van de verkoop werd opgenomen onder voorbehoud van juistheid van de door de stad Eeklo verstrekte gegevens.

De kandidaat-kopers worden ingelicht zich te informeren bij de dienst stedenbouw omtrent de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van voorschreven goederen.

De kandidaat-kopers worden ook ingelicht omtrent het belang om de wettelijkheid van de werken die zouden uitgevoerd zijn na te gaan door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente, teneinde te kunnen nagaan of geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in of aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften.

SPLITSING

Bij aangetekend schrijven de dato 27 oktober 2023 heeft ondergetekende notaris aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Eeklo overeenkomstig het artikel 5.2.2 Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, de huidige splitsing van het lot 1 (zijnde de percelen kadastraal gekend sectie F nummers 598/W/3 en 598/X/3) enerzijds en het lot 2 (zijnde de percelen kadastraal gekend sectie F nummers 594/A en 595/A) anderzijds, het plan van de verdeling alsmede de bestemming van voorschreven grond medegedeeld.

Bij schrijven van 20 november 2023 heeft de stad Eeklo het volgende medegedeeld:

"Beste

In toepassing van artikel 5.2.2. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening heeft het college van burgemeester en schepenen in zitting van 14 november 2023 uw vraag van 27 oktober 2023 behandeld tot het afsplitsen en verkopen van de percelen landbouwgrond gelegen Zandstraat 258 te Eeklo, Eeklo afdeling sectie F nrs. 594A en 595A, met een totale oppervlakte van 1 ha 78a, van het groter eigendomsgeheel met de aanpalende hoeve op en met grond, kadastraal gekend sectie F nrs. 598W3 en 598X3, met een oppervlakte van 9a 44 ca.

Het college adviseert de aanvraag gunstig. Er wordt opgemerkt dat in toepassing van artikel 2§2 van het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen van 14-04-2000, een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen nodig is als een onroerende bebouwde goed een exploitatiewoning bij een gebouw dat onder de functiecategorie "land- en tuinbouw in de ruime zin" of "industrie en bedrijvigheid" valt, betreft en de nieuwe hoofdfunctie na overdracht van enig zakelijk recht geen binding meer heeft met de al dan niet beëindigde exploitatie.

Hoogachtend

Meike Van Grembergen

Algemeen Directeur

Voor de burgemeester (art. 280 DLB)

Danny Plaetinck

Schepen"

Er wordt alhier vermeld dat voor de verdeling geen verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

BODEMDECREET

1/ De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte bij haar weten geen risicogrand is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

In voormelde brieven van de stad Eeklo) de dato 6 oktober 2023 wordt bevestigd dat er geen vergunning(en) of melding(en) bekend zijn in verband met een risico-inrichting die gevestigd is of was op de betrokken grond.

2/ De verkoper legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op de voormelde goederen en die door de OVAM werden afgeleverd op 5 oktober 2023, overeenkomstig artikel 101 van voormeld bodemdecreet.

De inhoud van elk van deze attesten luidt:

"(...)

2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

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

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

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

(...)"

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

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper ter goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zullen zijn gehouden.

4/ De notaris vermeldt dat de bepalingen van hoofdstuk VIII van voormeld decreet, in de mate zoals hierboven vermeld, werden toegepast.

5/ De instrumenterende notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.
- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

Partijen verklaren op de hoogte te zijn van de mogelijkheid om een deskundigenverslag te laten opmaken tot vaststelling van eventuele vervuiling of bodemverontreiniging maar verklaren uitdrukkelijk geen deskundigenverslag te laten opmaken.

ONROEREND ERFGOEDEDECREET:

Partijen erkennen hierbij door ondergetekende notaris in kennis te zijn gesteld van het **Onroerend erfgoeddecreet** van 12 juli 2013 en van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 betreffende de uitvoering van het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013. Hiervoor wordt er verwezen naar **hoofdstuk 6 en hoofdstuk 4** van dit decreet en het beschermingsbesluit, waarvan de koper verklaart een kopie te hebben ontvangen.

De verkoper verklaart dat er hem voor de voormelde goederen **geen** voorontwerp of ontwerp van lijst van de voor bescherming vatbare monumenten, landschappen en stads- of dorpsgezichten werd betekend, noch een besluit houdende definitieve bescherming of klassering en dat hij evenmin weet heeft van enig voornemen daartoe vanwege de overheid. De verkoper verklaart dat de voormelde goederen niet zijn opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, en de inventaris van landschappelijk erfgoed, met dien verstande evenwel dat het **lot 3** wel **gelegen is binnen het landschappelijk geheel "Het Leen"**, (aanduidingsobject 135227; zie <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/135227>).

Ik, notaris, heb de partijen gewezen op artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet en op de gevolgen van inventarisatie.

KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt)

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van het feit dat gemelde goederen gelegen zijn in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen.

De koper wordt gewezen op de noodzaak om op de website <https://www.klim-cicc.be> na te gaan of er zich op voorschreven goederen ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende de voorschreven goederen.

Een schrijven van 2 oktober 2023 van het federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt aan ondergetekende notaris vermeldt dat **geen** KLIM-installatiebeheerders betrokken zijn bij voorschreven onroerend goederen, met uitzondering van de firma Elia.

De firma Elia heeft bij schrijven van 2 oktober 2023 (inzake de voormelde loten 1 en 3) en van 9 oktober 2023 (inzake het voormelde lot 2) letterlijk het volgende geantwoord aan ondergetekende notaris:

"Geachte mevrouw, geachte heer,

Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.

Hoogachtend,

Danny Vanderhaeghen

Manager Contact Center"

Een kopie van deze brief zal aan de koper worden overhandigd.

BOSDECREET

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, verklaart de verkoper dat de hierboven vermelde goederen **niet** kunnen 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 goederen geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

NATUURBEHOUDDECREET

De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben dat de goederen voorwerp van huidige verkoop vallen onder toepassing van artikel 37, paragraaf 1, eerste lid van het Decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, dat luidt als volgt:

"Het Vlaams Gewest heeft het recht van voorkoop bij verkoop van onroerende goederen:

- 1. in het VEN, met uitzondering van de onroerende goederen uitgesloten door de Vlaamse Regering;*
- 2. in de natuurreservaten en hun uitbreidingsparameter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of het VEN, zoals bepaald in artikel 33, derde lid;*
- 3. in een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden het IVON;*
- 4. in de afbakening van een natuurinrichtingsproject."*

RISICOZONE OVERSTROMINGSGEBIED - DE WATERPARAGRAAF

1. Blijkens opzoeking via waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 2 oktober 2023, verklaart de instrumenterende notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat de hierboven vermelde onroerende goederen **niet gelegen zijn in één van de risicozones voor overstroming** zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

2. Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de instrumenterende 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 de hierboven vermelde onroerende goederen:

* **Voor wat betreft lot 1:**

- **niet** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied**, met uitzondering evenwel van het perceel kadastraal gekend sectie F nummer 598X3 P0000 dat **deels** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

Informatie voor het volledige perceel kadastraal gekend sectie F nummer 598W3

P0000:

- Gebouwscore of G-score is A: geen overstroming gemodelleerd.
- Perceelscore of P-score is A: geen overstroming gemodelleerd.

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel kadastraal gekend sectie F nummer 598W3 P0000:

Gebouw ID - 10625275: score A: geen overstroming gemodelleerd.

Informatie voor het volledige perceel kadastraal gekend sectie F nummer 598X3 P0000:

- Gebouwscore of G-score is D: middelgrote kans op overstromingen.
- Perceelscore of P-score is D: middelgrote kans op overstromingen.

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel kadastraal gekend sectie F nummer 598X3 P0000:

Gebouw ID - 10625275: score A: geen overstroming gemodelleerd.

Gebouw ID - 18609339: score D: middelgrote kans op overstromingen.

* **Voor wat betreft lot 2:**

- **deels** gelegen is in een **overstromingsgevoelig gebied** pluviaal (door hevige neerslag);

- **niet** gelegen is in een **afgebakend overstromingsgebied**;
- **niet** gelegen is in een **afgebakende oeverzone**;
- **niet** gelegen is in een **signaalgebied**.

Informatie voor het volledige perceel kadastraal gekend sectie F nummer 595A P0000:

- Gebouwscore of G-score is A: geen overstroming gemodelleerd.
- Perceelscore of P-score is D: middelgrote kans op overstromingen.

Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel kadastraal gekend sectie F nummer 595A P0000:

Gebouw ID - 10646985: score A: geen overstroming gemodelleerd.

Informatie voor het volledige perceel kadastraal gekend sectie F nummer 594A P0000:

- Gebouwscore of G-score is ONBEKEND.
- Perceelscore of P-score is D: middelgrote kans op overstromingen.

* **Voor wat betreft lot 3:**

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

Informatie voor het volledige perceel:

- Gebouwscore of G-score is ONBEKEND.
- Perceelscore of P-score is A: geen overstroming gemodelleerd.

Het overstromingsrapport dient enkel om de koper te informeren. De koper zal in geen geval aanspraak kunnen maken op prijsvermindering naar aanleiding van de informatie die uit dit overstromingsrapport blijkt.

DECREET PROGRAMMATISCHE AANPAK STIKSTOF

De verkoper verklaart dat onderhavige akte geen overdracht inhoudt die onder de toepassingsbepalingen valt van dit Decreet.

ZONNEPANELEN:

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** voorzien is van zonnepanelen.

RECLAMEPANELEN:

De verkoper verklaart dat met betrekking tot het verkochte goed **geen** overeenkomsten zijn afgesloten houdende de verhuring van ruimte voor reclamepanelen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES:

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

Bij proces-verbaal van 30 oktober 2023 werd door de vereniging zonder winstoogmerk KEURteam vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de definitieve toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd.

De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten. De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de

vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden.

Het voormeld proces-verbaal van keuring zal aan de koper worden overhandigd.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT:

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het lot 1, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Jan Francque, gedateerd van 13 november 2023, met vermelding van unieke code 20231113-0003038455-RES-1 en energiescore 1.358 kWh/m² jaar (label F).

Dit certificaat zal aan de koper worden overhandigd.

Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen

Het goed gebouwd op lot 1 is een residentieel gebouw/residentieële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf het verlijden van het proces-verbaal van toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Binnen vijf jaar vanaf de definitieve toewijs moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar www.energiesparen.be of een energiedeskundige.

De koper is erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De koper wordt erop gewezen dat de renovatieverplichtingen in de toekomst kunnen verstrengen.

Zo voorziet de huidige regelgeving in strengere eisen indien het goed na 1 januari 2028 wordt overgedragen (notariële overdracht in volle eigendom).

Dit betekent dat voor elke overdracht van kleine niet-residentieële en residentieële gebouwen en gebouweenheden een renovatieplicht met een minimumlabel C geldt vanaf die datum.

Dit label wordt volgens de huidige regelgeving verder verstrengd indien een overdracht gebeurt vanaf 2035, 2040 en 2045.

STOOKOLIETANK

De notaris heeft de verkoper ondervraagd naar de aanwezigheid van een stookolietank.

De verkoper heeft hierop geantwoord dat de hiervoor beschreven goederen **niet** uitgerust zijn of waren met een stookolietank, met uitzondering van lot 1.

De verkoper verklaart dat bij lot 1 een bovengrondse stookolietank aanwezig is met een inhoud van 1.100 liter.

De verkoper verklaart dat de controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 16 november 2023 zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door bvba Janneman. Een kopie van dit conformiteitsattest wordt aan de koper overhandigd.

Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop of merkplaat geplaatst wat wijst op een gunstig testresultaat.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, in werking getreden op 1 mei 2001, aangaande de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen waar aannemingswerkzaamheden in de ruimste zin van het woord worden uitgevoerd.

Overeenkomstig artikel 48 van dit Koninklijk Besluit dient de verkoper het postinterventiedossier over te dragen aan de nieuwe eigenaar, teneinde hem toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken uit te oefenen.

Na door de werkende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verkoper verklaard dat hij aan de voormelde goederen **geen** werken heeft uitgevoerd, die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

ASBESTATTEST

Op het lot 1 en het lot 2 bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

Voor het lot 1 werd een asbestinventarisatetest opgemaakt met unieke code UC: 20240502-000291.000, uitgegeven op 2 mei 2024.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Niet-asbestveilig***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

5 Asbestmaterialen 0 Beperkingen 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

2 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren"

Voor het lot 2 werd een asbestinventarisatetest opgemaakt met unieke code UC: 20231109-000322.000, uitgegeven op 9 november 2023.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: **Niet-asbestveilig***

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 Asbestmaterialen 0 Beperkingen 0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

2 Asbestmaterialen Dringend verwijderen

0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Verwijderen

0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen

0 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren"

De koper wordt op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van deze asbestinventarisatetesten.

De verkoper verklaart dat er geen nieuwe attesten werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het betrokken asbestinventarisatetest wordt aan de koper overhandigd.

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

ROOILIJN

De verkoper verklaart dat het lot 1 en het lot 2 gelegen zijn binnen een gemeentelijk rooilijnplan, meer bepaald het "Algemeen richtingsplan van buurtweg nr. 5 genaamd Zandstraat, met referentie ROO_43005_245_00036_00001, definitief vastgesteld op 18 september 1963 (zie http://pdf.eeklo.be/Stedenbouw/Rooilijnen/ROO_43005_245_00036_00001.zip), en dat lot 1 niet getroffen is door een rooilijn, en lot 2 wel getroffen is door de rooilijn (meer bepaald het perceel kadastraal gekend sectie F nummer 595A P0000).

Een kopie van het betrokken gedeelte van het rooilijnplan wordt aan de koper van lot 2 overhandigd.

De verkoper verklaart dat het lot 3 niet gelegen is binnen een rooilijnplan.

LEEGSTAND – VERWAARLOZING – ONBEWOONBAARHEID WONING.

De verkoper verklaart dat de voormelde onroerende goederen niet werden opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen, met dien verstande evenwel dat het lot 1 opgenomen is in de leegstandsregister woningen sedert 29 november 2022.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt het voorgaande.

De verkoper verklaart tevens niet op de hoogte te zijn van enig ander voornemen vanwege de overheid om de onroerende goederen op te nemen in een inventaris en/of register.

WONINGKWALITEITSBEWAKING – CONSULTATIE REGISTER VAN HERSTELVORDERINGEN.

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 de goederen.

ROOKMELDERS

De koper wordt door de notaris gewezen de verplichting om iedere woning uit te rusten met één of meer rookmelders, geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of te laten beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme (ingevolge van 10 maart 2017 houdende de wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode).

B. Algemene verkoopvoorwaarden

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

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 borggen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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 bieders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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 (en verschillende) 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 :

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (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 bieder die een bedrag gelijk of hoger dan de instelprijs biedt, krijgt een premie van één procent (1 %), berekend op zijn eerste bod, op voorwaarde dat het goed definitief aan hem wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig art. 1193 of 1587 Ger.W., waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. 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 verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingentreding 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, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek).

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes 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 koopprijs 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:

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfnegentig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzestigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzestigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzestigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfnegentig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzestigduizend 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 vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfnegentig 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.

Kosten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest en Waals 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 en een half percent (12,50 %). Het bedraagt:

- Eenentwintig komma zestig procent (21,60%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma negentig procent (19,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- Achttien procent (18,00%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zeventien komma vijfendertig procent (17,35%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijftachtig procent (16,85%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien komma vijfveertig procent (16,45%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Zestien komma tien procent (16,10%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftachtig procent (15,85%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Veertien komma vijftwintig procent (14,25%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Veertien komma tien procent (14,10%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijftachtig procent (13,85%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma zeventig procent (13,70%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Dertien komma vijfveertig procent (13,45%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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 verkoopvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

- hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- hetzij het verkochte goed of ieder ander goed toebehorende aan de in gebreke gebleven koper te doen verkopen op beslag.

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

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

afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herverilen 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.

D. Volmacht

(...)

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 (Wetboek diverse rechten en taksen)

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door notaris Filip Boone.

Lezing van de akte.

1. De comparanten erkennen ieder tijdig een ontwerp van onderhavige akte ontvangen te hebben.
2. Onderhavige akte werd integraal voorgelezen voor wat betreft de vermeldingen bevat in artikel 12, alinea 1 en 2 van de Organieke Wet Notariaat.
3. De gehele akte werd door ons notaris ten behoeve van de comparanten toegelicht.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Eeklo, 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.