

VERKOOPSVOORWAARDEN VOOR FYSIEKE OPENBARE VERKOOP
Bouwland gelegen te Merchtem “WEYENBERG”

HET JAAR TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG

Op éénendertig maart.

Ik, Meester **Sabine VAN BUGGENHOUT**, Notaris te Meise.

Ga over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de fysieke openbare verkoop van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van.

(...)

Hierna onveranderlijk “de verzoeker(s)/verkoper(s)” genoemd, zelfs als er meer dan één is.

TOELICHTING VAN DE AKTE –GEHELE OF GEDEELTELIJKE VOORLEZING

1. De volledige akte zal door de instrumenterende notaris worden toegelicht en het staat comparanten steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte, alvorens de akte te ondertekenen.

Comparanten erkennen een volledige voorlezing te hebben gekregen van al hetgeen voorafgaat, en verklaren dat inzonderheid hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn.

De instrumenterende notaris deelt comparanten vervolgens mede dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld voorafgaandelijk het verlijden ervan.

2. Hierop verklaren alle comparanten dat zij van oordeel zijn dat zij het ontwerp tijdig vóór het verlijden van de akte hebben ontvangen, dat zij hiervan kennis hebben genomen, en op een volledige voorlezing van de akte dan ook geen prijs stellen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van de akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

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 volmachten;
- E. De slotverklaringen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN
--

<u>I. ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE DE GOEDEREN EN VERKOOP</u>

Contactgegevens van het notariskantoor

Notaris Sabine Van Buggenhout, Driesstraat 128 te Meise (Wolvertem)

Telefoon: 02/269.12.74

Email: sabine.vanbuggenhout@notaris.be

Beschrijving van de goederen

Gemeente MERCHTEM – tweede afdeling

Een perceel grond, volgens kadaster “bouwland”, ter plaatse “WEYENBERG”, gekadastraerd volgens titel sectie L nummer 159 F en volgens recent kadastraal uittreksel, afgeleverd minder dan één jaar vóór heden, sectie L nummer 0159FP0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van één hectare negen are zevenentachtig centiare (01ha 09a 87ca)

Kadastraal inkomen van negenenvijftig euro (€ 59,00).

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.

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.

EIGENDOMSOORSPRONG

(...)

Instelprijs

De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, ten voordele van de laatste en hoogste bieder, die wordt aanvaard door de verkoper, zonder instelprijs.

Artikel 12 van de nagemelde algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Instelpremie

In huidige verkoping is het principe van de instelpremie uitgesloten.

Artikel 12 van de nagemelde algemene voorwaarden wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Minimumbod

Het minimumbod bedraagt duizend euro (1.000 EUR). Dit betekent dat er met minstens duizend euro of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden; dit alles volgens aangeven van de notaris die de verkoop leidt.

Plaats, dag en uur van de zitting

Er wordt in één zitdag verkocht. De zitdag zal plaatsvinden **op 21 mei 2025 om 14.30u in Café “Reedijk” te 1785 Merchtem, Reedijk 37.**

Bezoeken

Er zijn geen bezoeken vastgelegd aangezien het goed een landbouwgrond is. Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

Geen opschortende voorwaarde financiering

Het verzoek van een koper tot toewijzing onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper, zal worden geweigerd.

De koper kan dus geen bod uitbrengen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering.

HYPOTHECAIRE TOESTAND

De verkoper verkoopt het goed voor vrij en onbezwaard van alle in- en overschrijvingen. Hij bevestigt dat bij zijn weten het goed sinds datum van het hypothecair getuigschrift, door ondergetekende notaris Sabine Van Buggenhout aangevraagd, aan geen enkele in- of overschrijving werd onderworpen en dat hij geen kennis heeft van enige procedure die het vrijgeven van het goed bemoeilijkt (beslag, faillissement, collectieve schuldenregeling).

EIGENDOMSOVERDRACHT - GENOT

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

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 vervaldag tot op de dag van de ingentreding door de koper aan de verkoper toe.

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

VOORKOOPRECHT – VOORKEURRECHT

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op 4 februari 2025 blijkt dat voor het hierbij verkochte goed geen voorkeurrecht van toepassing is.

STAAT VAN DE GOEDEREN – OPPERVLAKTE

De goederen worden verkocht in de staat en de toestand waarin zij zich bevinden op de dag van de toewijzing, zonder enige vrijwaring voor de aard van de grond of de ondergrond, de stevigheid van de gebouwen of de conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften of afgeleverde vergunningen, de zichtbare of verborgen gebreken, noch voor vergissing of verkeerde aanduiding in de beschrijving, dit alles zonder tussenkomst van verkoper, verkopende notaris of vervolgende schuldeiser, noch verhaal tegen deze laatsten.

De hierboven aangeduide oppervlakte wordt niet gewaarborgd. Elk verschil in min of in meer, zelfs al overtrof dit één/twintigste, is in voor- of nadeel van de koper, zonder tussenkomst van verkoper, noch verhaal tegen deze laatsten.

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen omtrent eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen.

De verkoper verklaart geen weet te hebben van bijzondere overeenkomsten hieromtrent.

ROOKMELDERS/ROOKDETECTORS

Niet van toepassing, aangezien het verkochte goed geen woning betreft.

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Ondergetekende notaris Sabine Van Buggenhout zal partijen wijzen aan de noodzaak om de aanwezigheid van alle aardgasleidingen of overige in het verkochte goed te controleren op de site <https://www.klim-cicc.be>, namelijk in geval er werken zouden plaatsvinden in het voorgenoemde goed.

De toewijzing wordt op de hoogte gesteld van deze inlichtingen omtrent de aanwezigheid van eventuele gas-, vloeistof- of elektriciteitsleidingen via een opzoeking uit de KLIM op 26 maart 2025 .

ERFDIENSTBAARHEDEN

Het goed wordt verkocht in zijn huidige toestand, 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 verzoeker-verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan sedert zijn verkrijging en dat er ook geen ontstaan zijn door bestemming door de eigenaar, behoudens eventueel bomen staande te dicht bij de grenslijn.

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

De verzoeker-verkoper verklaart dat uit hoofde van het verkochte goed, voorwerp van huidige akte er geen kapitaal meer verschuldigd is voor werken van bestrating, voetpaden en aanleggen van rioleringswerken of andere, betaalbaar onder jaarlijkse verhaalbelasting of op een andere wijze.

In de akte verleden voor notaris Sabine Van Buggenhout te Meise en notaris Hilde Fermon te Opwijk op 28 mei 2013 staat het volgende vermeld, hierna letterlijk overgenomen:

“Bijzondere voorwaarden

De verkoop geschiedt verder onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden, letterlijk overgenomen uit voormelde akte voor notaris Stefaan Van den Eynde te Meise.

“Staat van het goed – Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht in de staat en de toestand waarin het zich bevindt, zonder waarborg voor het bestaan van verborgen gebreken, met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeligd of bezwaard zijn.

Desbetreffend staat er vermeld in het proces-verbaal van meting van de heer De Bisscop van vijf december negentienhonderd achtenzeventig, waarvan sprake hierhoger wat volgt:

“Bijzondere voorwaarden.

De voetweg nr 48 wordt niet meer gebruikt. Over zijn afschaffing hebben we niets teruggevonden. (Deze voetweg loopt over loten 1,2 en 3) ” ” ” ”

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het

verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspuitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

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.

De verzoeker-verkoper verklaart dat de tienjarige aansprakelijkheid waarvan sprake hierboven niet van toepassing is.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

1. Ruimtelijke ordening

De koper zal zich moeten schikken naar alle stedenbouwkundige voorschriften en andere, uitgevaardigd of nog uit te vaardigen door de bevoegde overheden en waar de koper zijn persoonlijke zaak zal van maken, zonder verhaal tegen de verkopers namelijk ingeval van wederopbouw, vergroting of verandering aan het aangekochte goed. Hij zal zich eveneens moeten schikken naar alle wetten en besluiten die door de bevoegde overheden voorgeschreven zijn of in de toekomst zouden kunnen voorgeschreven worden met het oog op gebeurlijke onteigening of rooilijn, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van stedenbouwkundige toelating, vergunning of anderszins enig verhaal tegen de eigenaar/beslagene te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

Bovendien zal de notaris specifiek de aandacht van de koper vestigen op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het te koop gestelde goed overeenstemt met de afgeleverde vergunningen door de bevoegde overheden en dit naast de stedenbouwkundige opzoeking gedaan overeenkomstig de regionale toepasselijke wetgeving.

Bij schrijven van 5 maart 2025 heeft de gemeente Merchtem betreffende voorschreven goed gelegen de hierna volgende stedenbouwkundige inlichtingen laten worden:

“-Origineel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse de dato 7 maart 1977 met als bestemming agrarische gebieden;

-Verordeningen van toepassing;

-Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuurd is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen ‘gemeentelijk rooilijnplan’ en ‘gemeentelijk onteigeningsplan’. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of

onteigeningsplannen.

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Straat naam: Paddebroeken

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuurd;

-Milieu

Zoneringsplan

Referentie: 464-3

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied;

-Wettelijke erfdienstbaarheden van Openbaar Nut

Het lokaal bestuurd vult de wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut in voor zover ze bij hen gekend zijn. Het is aan de aanvrager om indien nodig bijkomende opvragingen te doen (bv. bij nutsmaatschappijen).

Opgelet: naast wettelijke erfdienstbaarheden van openbaar nut kunnen ook natuurlijke, conventionele of private erfdienstbaarheden van toepassing die niet opgenomen zijn.

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Type: Gemeenteweg privaat

Omschrijving: sentier nr. 48

Bijlagen: map_20240228.pdf. ”.

Deze gemeente Merchtem liet bovendien weten dat zij reeds beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister. De koper zal er een uittreksel de dato 5 maart 2025 uit ontvangen van zodra hij prijs en kosten heeft voldaan.

De verkoper verklaart dat, bij gebreke aan een omgevingsvergunning of stedenbouwkundig attest dat laat voorzien dat dergelijke vergunning zou kunnen bekomen worden, hij geen zekerheid kan geven omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed handelingen of werken (hierin begrepen de wijziging van de bestemming van het goed) uit te voeren bedoeld in de stedenbouwkundige wetgeving toepasselijk op het goed.

De verkoop vindt plaats zonder enige waarborg met betrekking tot de wettelijke erfdienstbaarheden, onder meer deze voortspruitend uit de administratieve voorschriften inzake stedenbouw, die de verkochte goederen zouden bezwaren.

De koper zal zich rechtstreeks moeten richten tot de bevoegde instanties voor alles wat betreft bouw-, afbraak- of renovatiewerken, rooilijnen, bouwhoogten, ruiling of eventuele afstand van grond, bouwbelastingen en andere aangelegenheden, dit alles zonder enige verhaalmogelijkheid van de koper, om welke reden ook.

Bovendien mag geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, worden opgericht, zolang de omgevingsvergunning/bouwvergunning niet is verkregen.

Ondergetekende notaris Sabine Van Buggenhout zal de partijen wijzen op artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Eveneens vermeldt en informeert ondergetekende notaris Sabine Van Buggenhout, in toepassing van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1° dat voor het onroerend goed geen stedenbouwkundige vergunning of

omgevingsvergunning is uitgereikt, met uitzondering van :

-Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: het opvullen van lager gelegen plaatsen op een perceel landbouwgrond

Referentie: 23052_2015_0200042

Gemeentelijk dossiernummer: 2015/42

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 09/07/2015

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Beroepsprocedures:

Beroepsinstantie: Deputatie

Beslissing: Vergund

Datum: 17/09/2015;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed is agrarische gebieden;

3° dat er op het bij deze verkochte goed geen voorkooprecht rust krachtens artikel 2.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

4° dat het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV, of er is geen procedure hangende voor het opleggen van een dergelijke maatregel.

5° dat voor het goed geen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van een goed van toepassing is.

6° de verkoper verklaart dat het onroerend goed niet is opgenomen in een voorkeurbesluit of een projectbesluit zoals bepaald door de wet van 25 april 2014 betreffende de complexe projecten

7° dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” (WORG).

De verkoper verklaart verder dat hij geen bouwvoertredingen heeft begaan en hem evenmin bekend zijn en dat hij alle vereiste vergunningen heeft bekomen voor de door hem uitgevoerde werken.

Voor alle wijzigingen aan de eigendom en aan de bestemming ervan zal de koper toelating moeten vragen aan de bevoegde stedenbouwkundige diensten.

Overeenkomstig artikel 5.2.3 & 4 van de Codex Ruimtelijke Ordening, verklaart ondergetekende notaris dat voorbeschreven goederen geen deel uitmaken van een verkaveling of een omgevingsvergunning tot het verkavelen van een goed.

2. Milieu - bodemsanering

1. De partijen worden er uitdrukkelijk op attent gemaakt dat het Decreet van het Vlaams Parlement van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, hierna het Bodemdecreet, van toepassing is. De ondergetekende notaris Sabine Van Buggenhout zal de partijen wijzen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht.

Uit inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris bij de gemeente blijkt dat er op voorschreven eigendommen geen inrichting gevestigd is of was en geen activiteit wordt of

werd uitgeoefend, die voorkomt op voormelde lijst van activiteiten en inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

Verder verklaart de ondergetekende notaris Sabine Van Buggenhout dat op heden geen oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgehad voor wat betreft voorschreven eigendommen.

2. De koper wordt verondersteld vóór het sluiten van de koop op de hoogte te zijn gebracht van de inhoud van het bodemattest dat betrekking heeft op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door de OVAM op 6 februari 2024, gezien dit attest ter inzage lag op het kantoor van ondergetekende notaris en aan de koper zal worden overhandigd.

De inhoud van dit bodemattest luidt als volgt:

“1 Kadastrale gegevens

[...]

2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

3. De koper neemt de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

4. De 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.

5. Zich steunend op de gegevens hierboven vermeld, bevestigt de instrumenterende notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden toegepast.

Tenslotte verklaart de instrumenterende notaris dat voorschreven onroerend goed geen Brownfield is, zoals voorzien in het Decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten. Een Brownfield is een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt

kunnen worden door middel van structurele maatregelen.

3. Risicozones overstromingsgebied

Ondergetekende notaris Sabine Van Buggenhout heeft de aandacht gevestigd op het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 houdende de afbakening van de risicozones bedoeld in de wet van 4 april 2014.

De verkoper verklaart dat het bij deze verkochte goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstroming.

4. Waterparagraaf

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van het decreet tot wijziging van diverse bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 verklaart de instrumenterende notaris, op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten, dat het hierbij verkochte goed:

- gekenmerkt wordt met perceelscore (P-score) **A (A=geen overstroming gemodelleerd)** en gebouwscore (G-score) **ONBEKEND**, waarbij het goed niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied

-niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of een afgebakend overstromingsgebied

-niet gelegen is in een signaalgebied.

Dit alles wordt door de partijen bevestigd. De overdrager verklaart bovendien dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

5. Leegstand - onteigening - rooilijn

De verkoper bevestigt dat het verkochte goed niet geregistreerd is in de inventaris van verlaten en/of verwaarloosde bedrijfsruimten noch in de inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte en onbewoonbare gebouwen of woningen, waarop een jaarlijkse taks op leegstand wordt geheven.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten op heden evenmin het voorwerp uitmaakt van een geplande onteigening.

De verkoper verklaart dat voorbeschreven goed niet getroffen is door een rooilijn.

6. Klassering - landschap - natuurgebied – bosgebied – Onroerend Erfgoeddecreet

De verkoper verklaart dat het goed niet is beschermd als monument en bij zijn weten niet gelegen is in een beschermd stads- of dorpsgezicht of beschermd landschap en evenmin in een beschermd natuurgebied en ook niet valt onder het Vlaams Bosdecreet.

De instrumenterende notaris heeft de verkoper evenzeer ingelicht omtrent het Vlaams Decreet inzake archeologisch patrimonium, duinen- en havendecreet.

De verkoper verklaart dat hij betreffende voorschreven goed geen kennis heeft van vaststelling, inventarisering of bescherming in het kader van de inventarissen vermeld in het Onroerenderfgoeddecreet en Onroerenderfgoedbesluit, zijnde de landschapsatlas, de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed en de inventaris landschappelijk erfgoed.

Ondergetekende notaris heeft verschijners gewezen op artikel 4.1.11 van het Onroerenderfgoeddecreet.

7. Voorkooprecht Vlaamse Codex Wonen van 2021

NIET VAN TOEPASSING

8. Voorkooprecht Vlaamse Landmaatschappij

NIET VAN TOEPASSING

9. Voorkooprecht Vlaamse Waterweg – Zeehavenbedrijf – Natuurbehoud – Waterbeleid

NIET VAN TOEPASSING

10. Vlaamse Codex Wonen van 2021

De goederen betreffen geen woning bedoeld in artikel 3.31 van de Vlaamse Codex Wonen die niet werd gesloopt binnen de wettelijke termijn.

Het goed betreft geen perceel bestemd voor woningbouw dat gelegen is in een door de Vlaamse regering bepaald bijzonder gebied.

Het goed betreft geen woning waaraan door één van de instellingen bedoeld in artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen, renovatie-, verbeterings-, of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85, §1, 2de lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het goed betreft geen woning die is opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen of in de inventaris, vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen.

De instrumenterende notaris verklaart geen weet te hebben dat het goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

11. Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

12. Jachtterreinen

Uit een opzoeking gedaan op Geopunt.be blijkt dat het goed gelegen is in jachtterreinen.

De verkoper verklaart dat hij zelf nooit enige jachtovereenkomst heeft afgesloten met betrekking tot voormeld goed en evenmin enige vergoeding voor jachtrecht heeft ontvangen.

ATTESTEN

1. Stookolietank

De verkoper verklaart dat er op het verkochte goed noch een ondergrondse noch een bovengrondse (al dan niet buiten gebruik gestelde) stookolietank aanwezig is. Indien naderhand zou blijken dat er alsnog een stookolietank aanwezig is, die niet meer in gebruik was, dan zal de verkoper alsnog hetzij het nodige doen om deze tank volgens de geldende milieureglementering te laten verwijderen, dan wel ze vakkundig te laten buitengebruik stellen indien verwijdering niet mogelijk is, en zal de attesten hiervan opgemaakt door een erkende firma overhandigen aan de koper.

2. Elektrische installaties

Niet van toepassing, aangezien er geen wooneenheid verkocht wordt.

3. Energieprestatiecertificaat

Niet van toepassing, aangezien er een grond verkocht wordt.

4. Asbestinventaris

De verkoper 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.

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De instrumenterende notaris zal de partijen wijzen op de verplichtingen volgend uit het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001, toepasselijk op eigendommen waaraan werken aan de gang zijn of verricht vanaf 1 mei 2001. Ter bescherming van de arbeiders moet er een postinterventiedossier bestaan, dat aan de koper wordt overgedragen.

Er is, volgens de inlichtingen waarover ondergetekende notaris beschikt, doch waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden, voor de bij deze verkochte goederen geen postinterventiedossier opgesteld vermits er, bij weten van ondergetekende notaris (waarover geen garantie omtrent de juistheid of volledigheid kan verstrekt worden), sedert 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor dergelijk dossier diende te worden opgesteld.

GEBRUIKSTOESTAND

De verkoper verklaart dat het goed vrij van gebruik is na afhalen van de wassende vruchten, zonder enige vergoeding, noch prijsijf of navetten.

OVERDRACHT VAN RISICO'S - VERZEKERING

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.

BELASTINGEN

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper pro rata temporis gedragen en betaald vanaf de datum van het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Belastingen op onbebouwde percelen, op tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

ABONNEMENTEN WATER, GAS EN ELECTRICITEIT

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding 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, in voorkomend geval, vanaf zijn ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

PANDREGISTER

De ondergetekende notaris verklaart, in het kader van de Pandwet van 11 juli 2013, dat:

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

met een pandrecht of die het voorwerp uitmaken van een eigendomsvoorbehoud.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen 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 openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

De verkoper, de koper, elke bieder, ongeacht of hij zich sterk maakt of lasthebber is, en de borgen worden geacht onvoorwaardelijk in te stemmen met de verkoopsvoorwaarden.

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en hoogste bieder die de beslaglegger aanvaardt. Zij geschiedt in **één enkele fysieke zitting** bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

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 kan 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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bidders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht ;
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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 bijzondere verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8. Iedere persoon die een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.

Gevolgen van een bod

Artikel 9. Elke bieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopsvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 10. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de beslaglegger wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 11.

Tekortkoming koper

Indien een bieder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verzoeker van de verkoop van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Instelprijs en premie

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs 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 bieder die bij de aanvang van de zitting als eerste bod 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.

Wanneer de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de eerste bieder. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 13. 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.

Samenvoeging

Artikel 14. Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa; zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent.

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 15. 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 iedere medewerker van de instrumenterende notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

Uitdrijving

Artikel 16. 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 17. 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 18. 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 19. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in

overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 20. 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 21. 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 22. 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.

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.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 23. In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verzoeker van de verkoop, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt :

- eenendertig komma vijfenveertig procent (31,45%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma zeventig procent (27,70%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- vierentwintig komma vijftien procent (24,15%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- drieëntwintig komma tien procent (23,10%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma vijfenvijftig procent (22,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma vijfenvijftig procent (21,55%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- eenentwintig komma nul vijf procent (21,05%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma vijftig procent (20,50%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma vijfentwintig procent (20,25%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma vijfenveertig procent (19,45%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma twintig procent (19,20%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma zeventig procent (18,70%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma veertig procent (17,40%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma negentig procent (16,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- zestien komma vijfenzestig procent (16,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- zestien komma vijftien procent (16,15%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma negentig procent (15,90%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);

-vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

-vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

-veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- veertien komma veertig procent (14,40%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

-veertien komma veertien procent (14,14%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%).

Indien van overheidswege een ander registratierecht van toepassing is conform de Vlaamse Codex Fiscaliteit, zal op de specifieke goederen het specifiek tarief worden toegepast.

Voor de aankoop van landbouwgronden en natuurgebieden, is het tarief van tien procent (10%) registratierecht verschuldigd en dit voor zover er zich geen gebouw op bevindt.

Artikel 23bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

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).

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abattement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

Volgende kosten dient de koper 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.

De verkopende partij dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt toe aan de verzoeker van de verkoop en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

Schuldvergelijking

Artikel 24. De koper kan geen enkele schuldvergelijking inroepen tussen zijn koopprijs en één of meer schuldvorderingen, van welke aard dan ook, die hij tegen de verkoper zou kunnen hebben.

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 25. 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 26. 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 verzoeker van de verkoop 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 verzoeker van de verkoop 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 verzoeker van de verkoop 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 verzoeker van de verkoop.

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 verzoeker van de verkoop 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 abattement, 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 verzoeker van de verkoop 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 verzoeker van de verkoop, 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 27. Wanneer een verkoper, een verzoeker van de verkoop, een koper of een andere tussenkommende 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 28. 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.

Volgende artikelen van de voormelde “Algemene verkoopsvoorwaarden voor fysieke openbare verkoop” zijn niet van toepassing : artikel 12 (instelpremie), artikel 13 (opschortende voorwaarde), artikel 17 (medeveiler), artikel 18 (sterkmaking) en artikel 19 (lastgever).

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: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopsvoorwaarden en in de publiciteit.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.
- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.
- 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 verkoping leidt.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

BTW-VERKLARING

Inzake de fiscale verplichting aangaande het al dan niet belastingsplichtige zijn voor de belasting over de toegevoegde waarde, zoals bepaald in artikel 61 lid 6 en artikel 73 eerste lid van het desbetreffend wetboek, doet ondergetekende notaris opmerken dat uit onderzoek gebleken is dat de verkoper niet onderworpen is aan de BTW.

PUBLICITEIT

De zitdag zal worden aangekondigd door middel van (20) affiches, een vermelding op Immoweb, de eigen website van het kantoor en de advertenties in de dag- en weekbladen als naar gewoonte, gedurende minstens drie weken, te weten in LANDBOUWLEVEN en

Notarisblad als bijlage bij Nieuwsblad en de Standaard.

Hetzelfde geldt voor een eventuele zitdag ingevolge rouwkoop.

Ondergetekende notaris houdt zich het recht voor bijkomende publiciteit te voeren of de publiciteitsplanning te wijzigen in het belang van de verkoop.

INGENOTTREDING

De koper zal in het genot treden (door ontvangst van desgevallend de huurgelden) na verloop van de termijn voor betaling van de prijs, hetzij zes weken na de toewijzing, op voorwaarde van volledige betaling van koopprijs en kosten.

De koper zal geen werken mogen aanvangen aan het verkochte goed zolang de kosten en de prijs niet volledig betaald zijn, op straffe van onmiddellijke opeisbaarheid van kosten en prijs, onverminderd eventuele schadevergoeding van gemeen recht.

OVERWIJZING VAN DE PRIJS

Huidige verkoop is zuiverend en heeft van rechtswege de overwijzing van de prijs tot gevolg aan de ingeschreven schuldeisers en aan de schuldeisers die een bevel hebben doen overschrijven, ten belope van het bedrag van hun schuldvordering in hoofdsom, interesten en aanhorigheden, zoals voorgeschreven door artikelen 1582 en 1326 van het Gerechtelijk Wetboek.

VERZAKING AAN WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING - MANDAAT

De kopers (toewijzingen op de zitdag of ingevolge commandverklaring, uitoefenaars van een voorkooprecht) worden geacht van rechtswege te hebben verzaakt aan de wettelijke indeplaatsstelling die zou kunnen optreden in hun voordeel naar aanleiding van hun aankoop.

Zij geven, door het enkele feit dat zij tot kopers worden verklaard, mandaat aan:

(...)

Met bevoegdheid aan ieder van hen om afzonderlijk te handelen, om in hun naam alle stukken, akten en processen-verbaal te ondertekenen, en om alle verzakingen te doen die nodig mochten blijken niettegenstaande hetgeen voorafgaat, teneinde deze procedure tot een goed einde te brengen en onder meer doorhaling te geven van alle in- en overschrijvingen die hoger vermelde goederen bezwaren, met inbegrip van de ambtshalve inschrijving die zal genomen worden door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

ARTIKEL 66 WET VAN 18 SEPTEMBER 2017

De notaris zal de kandidaat-kopers wijzen op artikel 66 van de Wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme. Dit artikel bepaalt dat de prijs van de verkoop van een onroerend goed vereffend moet worden door middel van een overschrijving en dat het nummer van de financiële rekening waarlangs de bedragen zullen worden overgedragen in de akte vermeld moeten staan.

SLOTBEPALINGEN

Voor de uitvoering van deze verkoopvoorwaarden, voor alle betwistingen en alle incidenten opgerezen tijdens het uitvoerend beslag op onroerend goed en zijn gevolgen, kiezen alle bij de procedure betrokken partijen, inbegrepen de toewijzing, woonplaats in het kantoor van de ondergetekende notaris.

Ondergetekende Notaris bevestigt de identiteit van de vermelde partijen aan de hand van hun nationaal nummer en ondernemingsnummer.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld en verleden te Meise (Wolvertem), in het kantoor, datum als hierboven vermeld.

Na lezing door mij, Notaris, ondertekend, samen met de verzoeker.