

HET JAAR TWEEDUIZEND TWEEËNTWINTIG**Op dertien mei**

Gaan wij, **Herbert STYNEN**, notaris met standplaats te Kasterlee, die mijn ambt uitoefen in de besloten vennootschap 'Herbert Stynen', notarisvennootschap met zetel te 2460 Kasterlee, Pastorijstraat 13, minuuthouder, met tussenkomst van de overeenkomstig artikel 9, §3 van de Wet op het Notarisambt op afstand optredende **Ingrid VOETEN**, notaris te Kasterlee, ter standplaats Lichtaart, die haar ambt uitoefent in de vennootschap "Notaris Ingrid Voeten" B.V. met zetel te 2460 Kasterlee, Schoolstraat 13, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op de website biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, in aanwezigheid van:

...

hierna samen genoemd, de 'verkoper',

Vertegenwoordiging

...

Voorlezing - toelichting - bekwaamheid

De notaris zal de akte toelichten en de partijen kunnen hem dienaangaande steeds om bijkomende uitleg vragen alvorens ze te ondertekenen. De partijen erkennen dat wat voorafgaat hen volledig werd voorgelezen, en ze bevestigen dat hun hierboven vermelde identiteitsgegevens volledig en correct zijn. Zij verklaren bevoegd en bekwaam te zijn om de in deze akte vastgestelde rechtshandelingen te stellen en bevestigen dat ten aanzien van hun persoon geen enkele maatregel werd getroffen die hen daartoe onbekwaam zou maken, zoals faillissement, gerechtelijke reorganisatie, collectieve schuldenregeling of rechterlijke bescherming.

De notaris laat de partijen weten dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien één van hen dit wenst, alsook indien één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig op voorhand werd meegedeeld. Daarop verklaren alle partijen het ontwerp tijdig te hebben ontvangen, het te hebben kunnen lezen en geen volledige voorlezing te verlangen. Eventuele wijzigingen die nog aan het ontwerp werden of zullen worden aangebracht, evenals de passages waarvan de wet zulks vereist, zullen steeds integraal worden voorgelezen.

Vervolgens verzoekt de verkoper mij, notaris, om de verkoopsvoorwaarden op te stellen die de volgende delen zullen bevatten:

1. de bijzondere verkoopsvoorwaarden;
 2. de algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
 3. de definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
 4. de volmachten;
 5. de slotbepalingen;
- meer bepaald als volgt:

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**1 - Voorwerp van de verkoop****1.1 - Beschrijving van het goed**

Deze akte betreft het hierna beschreven goed, verder gewoon 'het goed' genoemd. De beschrijving ervan wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting worden vermeld:

Gemeente KASTERLEE (tweede afdeling - deelgemeente Lichtaart)

Een woning op en met grond en alle verdere aanhorigheden, gelegen Kapelhof 11, kadastraal gekend volgens titel onder sectie F, onder de volgende nummers:

- perceel 419 A 5 P0000, zijnde de woning, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van nul are en vijfenzestig centiare (0a, 65ca), en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 493,00;

- perceel 419 Z 4 P0000, zijnde de omringende tuin, met een oppervlakte volgens huidig kadaster van nul hectare, drie are en achttien centiare (0ha, 3a, 18ca), en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van € 1,00;

Zodoende hebben deze percelen een gezamenlijke oppervlakte volgens titel en huidig kadaster van drie are en drieëntachtig centiare (3a, 83ca). Het gezamenlijke niet-geïndexeerde kadastrale inkomen bedraagt € 494,00.

Meetplan

Dit goed werd afgebeeld als 'lot 26' op een plan, getekend door landmeter De Smet te Geel, dat gehecht bleef aan de hierna vermelde akte, verleden voor notaris Alex Van den Hole te Lichtaart op 29 januari 1969.

Oorsprong van eigendom

...

De koper stelt zich tevreden met deze eigendomsaanhaling en hij verlangt geen andere titel dan een uittreksel van deze akte.

1.2 - Roerende goederen

Tenzij het in deze akte anders wordt vermeld, wordt enkel het hiervoor beschreven onroerend goed verkocht, evenals de goederen die door de wet als onroerend worden beschouwd door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting. De gordijnen en verlichting die zich nu nog in de woning bevinden zijn in de verkoop begrepen.

Er zijn geen andere roerende goederen in deze verkoop begrepen (ook geen zonnepanelen).

2 - Organisatie van de verkoop en de mogelijkheid tot bezichtiging

2.1 - Contactgegevens van het notariskantoor

De kandidaat-kopers kunnen zich tijdens de kantooruren voor informatie wenden tot het kantoor van de notaris Stynen te 2460 Kasterlee, Pastorijstraat 13. Het kantoor is telefonisch bereikbaar op het nummer +32 14 85 47 80. Een e-mail kan worden gericht aan: stefanie@notariskasterlee.be.

Het kantoor is, behoudens op feestdagen en bij uitzonderlijke sluitingsdagen, zonder afspraak geopend voor het publiek:

- op maandag, dinsdag en donderdag van 9u tot en met 12u en van 13u30 tot 17u30.
- op woensdag en vrijdag van 9u tot 12u.

2.2 - Documenten, attesten en certificaten

In zoverre de in deze akte vermelde documenten, attesten en/of certificaten geen vertrouwelijk karakter hebben en nodig zijn om de kandidaat-kopers beter in te lichten over het te verkopen goed, liggen zij ter inzage van de kandidaat-kopers op het kantoor van de notaris. Het gaat bijvoorbeeld om een bodemattest, een stedenbouwkundig uittreksel, een conformiteitsattest van de eventuele stookolietank, de keuring van de elektrische installatie, enzoverder. Deze documenten, of desgevallend een kopie ervan, zullen worden overhandigd aan de uiteindelijke koper.

2.3 - Bezichtiging

De kandidaat-kopers zullen het goed kunnen bezoeken: elke **zaterdag van 10 uur tot 12 uur**, en dit **vanaf zaterdag 21 mei 2022 tot en met zaterdag 18 juni 2022**.

De notaris behoudt zich het recht voor om bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen in het belang van de verkoop.

2.4 - Instelprijs

De instelprijs bedraagt honderd vijfenzeftig duizend euro (€ 165.000,00).

2.5 - Minimumbod

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

2.6 - Geen opschortende voorwaarde voor het bekomen van een lening

Artikel 16 van de algemene verkoopvoorwaarden (zie hierna) bepalen dat de bijzondere verkoopvoorwaarden kunnen voorzien dat de toewijzing plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Er is bij deze verkoop geen opschortende voorwaarde voor het bekomen van een lening, zodat de koper zich er dus niet op kan beroepen.

2.7 - Kosten

Voor wat betreft de kosten wordt verwezen naar de Algemene Verkoopsvoorwaarden verderop.

2.8 - Aanvang en sluiting van de biedingen

- de kandidaat-kopers kunnen online bieden **vanaf donderdag 16 juni 2022 om 15 uur**.
- zij kunnen een bod uitbrengen **tot vrijdag 24 juni 2022 om 15 uur**, maar deze termijn kan eventueel worden verlengd indien het mechanisme van de 'zandloper' is ingeschakeld en/of als zich een algemene storing voordoet op het biedingsplatform. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

2.9 - Dag en uur van de ondertekening van de akte van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van de notaris en behoudens inhouding van het goed, worden ondertekend op het kantoor van de ondergetekende minuuthoudende notaris te Kasterlee, Pastorijstraat 13, op **woensdag 29 juni 2022 om 18.30 uur**.

3 - Specifieke verkoopsvoorwaarden

3.1 - Verkoop voor vrij en onbelast

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.

3.2 - Eigendomsoverdracht - risico's

De koper wordt eigenaar van het verkochte goed op het ogenblik waarop de notaris het goed toewijst op de wijze die wordt uiteengezet in de algemene verkoopsvoorwaarden.

Op dat ogenblik gaan ook de risico's met betrekking tot het verkochte goed over op de koper. De koper moet vanaf dan 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.

3.3 - Genot en gebruik

De verkoper verklaart dat het goed niet is verhuurd aan derden, en ook niet door derden kosteloos wordt gebruikt. Bijgevolg verkrijgt de koper het genot door er zelf gebruik van te kunnen maken nadat hij de prijs, de kosten, alle bijkomende lasten en eventuele interesten heeft betaald. Vóór deze betalingen zijn gedaan mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Het is hem wél toegelaten om op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

3.4 - Abonnementen op water, gas en/of elektriciteit

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet hem er eerder toe verplicht), de abonnementen inzake water, gas en/of 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 worden aangesproken.

3.5 - Staat van het goed - gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing zal bevinden, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften.

De verkoper zal het goed borstelschoon leveren.

Het wordt verkocht 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 erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

3.6 - 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 zouden 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.

3.7 - Grenzen - oppervlakte

De hierboven beschreven opgegeven oppervlakte is deze die het kadaster vermeldt. Kadastrale gegevens kunnen evenwel foutief zijn en gelden slechts als inlichting. De verkoper kan dus geen verzekering geven dat de opgegeven kadastrale oppervlakte overeenstemt met de werkelijke oppervlakte. De vermeldingen van het meetplan vallen onder de aansprakelijkheid van de landmeter.

Elk verschil tussen enerzijds de in deze akte opgegeven oppervlakte en anderzijds de werkelijke oppervlakte, ook al is dit verschil groter dan vijf percent, zal in het voor- of het nadeel van de koper zijn. Geen van de partijen zal mekaar daarvoor kunnen aanspreken voor een vergoeding. Ze kunnen evenmin de nietigverklaring van deze overeenkomst vragen.

De koper zal desgewenst - op eigen kosten - een meting laten uitvoeren door een landmeter naar zijn keuze indien er onzekerheden zouden bestaan over de precieze ligging van de perceelsgrenzen.

3.8 - Erfdienstbaarheden

Een erfdienstbaarheid is een last die wordt opgelegd aan een perceel opdat een naburig perceel beter kan worden benut. Een klassiek voorbeeld is een recht van overgang waarbij een perceel over een ander perceel toegang krijgt tot de openbare weg, maar er zijn nog vele andere soorten erfdienstbaarheden. Sommige bestaan omdat de wet ze oplegt. Andere bestaan omdat de naburige eigenaars daarover een overeenkomst hebben gesloten.

In zoverre er erfdienstbaarheden bestaan in het voor- of nadeel van het goed, van welke aard ook, blijven deze bestaan. De koper mag, in zoverre mogelijk, zich beroepen op de erfdienstbaarheden die in zijn voordeel werden ingesteld en zich verzetten tegen degene die het goed benadelen.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende 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 zelf geen erfdienstbaarheden op het goed te hebben toegestaan en voor het overige geen weet te hebben van enige erfdienstbaarheid, met uitzondering van de bijzondere voorwaarden (Bestek N.M./V 64) die werden gehecht aan de hierboven vermelde akte die werd verleden voor notaris Alex Van den Hole te Lichtaart op 29 januari 1969. Dit document vermeldt letterlijk wat volgt:

“Bestek N.M./V 64

Nationale Maatschappij voor de huisvesting 12, Breydelstraat, Brussel 4

Algemene voorwaarden toepasselijk op de verkoop van volkswoningen opgericht door toedoen van de door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting erkende bouwvennootschappen tot nut van het algemeen.

ALGEMENE BEDINGEN EN VOORWAARDEN VAN DE VERKOOP

“Afwijking van art. 30 van het wetboek der zegelrechten: machtiging van 4 mei 1964, nr E.P. 9672/R.R.”

Artikel 1: Het goed wordt verkocht:

1. In de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik der ingenottreding en zonder waarborg van grootte; het mindere of meerdere, al was het groter of kleiner dan een twintigste, zal geen aanleiding geven tot enige rechtsvordering, in te stellen door de verkoper of de kopers;

2. Met al zijn actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare, doorlopende en onderbroken erfdienstbaarheden, waarmede het zou kunnen bevoordeeld of bezwaard zijn, met last voor de kopers de voordelen te doen gelden te hunne bate en zich tegen de nadelen te verweren, op hun kosten, gevaar en risico en zonder enig verhaal tegen de verkoper.

Artikel 2: Vanaf de dag waarop de authentieke verkoopakte wordt verleden zullen de kopers de volle eigendom en het genot van het verkochte goed hebben en er alle belastingen, gemeentetaksen, verzekeringspremie en allerhande retributies en lasten voor betalen, zij zullen de plaats van de maatschappij-verkoopster innemen voor alle contracten die zouden kunnen bestaan betreffende het gebruik van elektriciteit, gas of water en de verzekering tegen brandgevaar.

Artikel 3: Krachtens artikel 14, par.1,8° van de wet van 27 juni 1956 maken de hieronder opgesomde verbodsbepalingen altijddurende erfdienstbaarheden uit ten laste van het verkochte goed en ten bate van al

de andere goederen welke aan de maatschappij-verkoopster hebben toebehoord of toebehoren en die gelegen zijn te Lichtaart, wijk Kapelhof.

Het is de koper verboden:

- a) het verkochte goed te doen dienen voor andere doeleinden dan bewoning, behoudens uitdrukkelijke en geschreven afwijking, toegestaan door de maatschappij-verkoopster en behoorlijk goedgekeurd door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting;*
- b) het gebouw en zijn aanhorigheden, evenals het gedeelte van de tuin die het gebouw van de openbare weg afscheidt, te wijzigen;*
- c) enige afsluitingen, gebouwen of aanhorigheden, andere dan de bestaande, op te richten op de verkochte grond;*
- d) het onroerend goed geheel of gedeeltelijk te doen of te laten dienen tot drankslijterij, spijshuis of herberg.*

Artikel 4: De kopers verbinden er zich toe, zowel voor zichzelf als voor hun eventuele rechtsverkrijgenden:

- a) de andere ten laste van het verkochte goed gevestigde erfdienstbaarheden te eerbiedigen, onder meer diegene welke betrekking hebben op waterleidingen, riolen, telefoon, telegraaf en elektriciteitsleidingen en andere soortgelijke diensten;*
- b) de onderhouds- en buiten schilderwerken uit te voeren waartoe de maatschappijverkoopster beslist heeft en dit volgens de door haar verstrekte richtlijnen, onder haar toezicht en op de door haar bepaalde tijdstippen, of deze werken te laten uitvoeren door de maatschappij-verkoopster na daartoe te zijn aangemaand per eenvoudige ter post aangetekende brief die gedurende vijftien dagen zonder gevolg is gebleven;*
- c) het snoeien en het periodieke onderhoud van de afsluithagen rond het verkochte goed evenals van de bomen, boompjes, struiken en graspleinen in de stroken van achteruitbouw aan de straatkant of terzijde uitsluitend te laten verrichten door toedoen en volgens de beslissingen van de Maatschappij-verkoopster, alles op kosten van de eigenaar.*

Artikel 5: Gedurende een termijn van 10 jaar, aanvangend op de datum waarop de verkoopakte te hunnen baten wordt verleden ontzeggen de kopers zich het recht het verkochte goed geheel of gedeeltelijk te vervreemden, te verhuren of onder te verhuren zonder de uitdrukkelijke en geschreven machtiging van de maatschappij-verkoopster, goedgekeurd door de Nationale Maatschappij voor de huisvesting.

Artikel 6: In geval van niet uitvoering van één of andere clause van de artikelen 3,4 en 5 hierboven, zullen de kopers ertoe gehouden zijn onmiddellijk, als schadevergoeding aan de maatschappij-verkoopster een som te betalen gelijk aan twintig procent (20%) van de in de akte bepaalde verkoopprijs in hoofdsom, en dit onverminderd het recht voor de maatschappij-verkoopster en de andere eigenaars de naleving van de bestaande erfdienstbaarheden te eisen en het goed in zijn oorspronkelijke staat doen herstellen.

Artikel 7: In geval van inbreuk op wat voorafgaat, behoudt de maatschappij zich het recht voor geen schadevergoeding te eisen, zoals die voorzien is in artikel 6, maar gebruik te maken van haar recht van wederinkoop van het verkochte goed overeenkomstig artikel 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

De uitoefening van dit recht kan geschieden gedurende een termijn van vijf jaar, ingaande daags na het verlijden van de akte.

Artikel 8: Het is de kopers verboden:

- a) de gevels, het houtwerk en de sloten, de deuren, de ramen de kroonlijsten, de vensterluiken en om het even welk geveerd oppervlak langs buiten, in andere kleur te schilderen dan de kleur van de verf welke door toedoen van de maatschappij werd aangebracht; evenmin mogen de bepleisteringen met andere kleur worden overschilderd;*
- b) de hekjes te verplaatsen of te wijzigen, of ze in een andere kleur te verven.*
- c) de omheiningen te verwijderen, er gaten in te maken of op enigerlei manier die omheiningen, hun tracé, hun structuur, hun samenstelling, hun vorm en hun behandeling te wijzigen;*
- d) om het even wat de planten in de stroken van achteruitbouw aan de straatkant of terzijde, tot aan de achterbouwlijn der constructies, wanneer deze stroken van achteruitbouw tussen aan elkaar grenzende percelen niet afgesloten zijn;*
- e) in de stroken van achteruitbouw andere voetpaden, weggetjes en doorgangen aan te leggen dan de toegangsweg of de gangen welke door de ontwerper van de wijk zijn tot stand gebracht; wel mogen bloemen worden gekweekt indien de tuintjes zijdelings zijn afgesloten tussen belendende percelen;*

f) op enigerlei manier het tracé, de schikkingen evenals de breedte van deze toegangswegen of gangen te wijzigen of er bomen of boompjes van om het even welke soort op de planten;

g) in de hoven en tuintjes bomen of struiken te verwijderen of te verplanten.

h) andere dieren dan niet-gevaarlijke honden en katten te houden of in de tuinen grote vogelkooien of dui-ventillen op te richten zonder de uitdrukkelijke en geschreven toestemming van de maatschappij-verkoopster te hebben bekomen.

Artikel 9: De kopers zien uitdrukkelijk en voor altijd af van het recht bomen of jonge boompjes te doen vellen of snoeien welke welke geplant zijn in de stroken van achteruitbouw, of op de grens zelf van deze stroken en het openbaar domein, of nog op de grens van belendende eigendommen of die zich zouden bevinden op andermans grond of op de grond van de maatschappij, van de gemeente of van de Staat, op minder dan 2 meter afstand van het gekocht goed, aangezien, aan de ene kant, al de beplantingen welk groeien in de wijk "Kapelhof" te Lichtaart en aan de andere kant, de architectuur evenals de tint van de gebruikte verf en van het aangewende materiaal per definitie en doorbestemming een tweevoudige esthetische en stedenbouwkundige erfdiensbaarheid uitmaken die onaantastbaar moet blijven om reden van het principe van de bescherming der landschappen en artistieke monumenten, zomede in naam van het algemeen belang.

Artikel 10: Het verkochte goed moet voor zijn ganse verkoopwaarde tegen brandgevaar, bliksem en ont-ploffingen verzekerd worden bij een Belgische of een in België gevestigde verzekeringsmaatschappij en de premies moeten regelmatig betaald worden door de kopers. Deze verzekering zal eveneens het verhaal van de geburen moeten bevatten.

Artikel 11: Indien nieuwe werken van bestrating, voetpaden afsluitingen, leidingen, nodig mochten worden geacht door de maatschappij-verkoopster, zullen de kopers een deel van de kosten dezer werken moeten ten laste nemen; dit deel zal worden berekend in verhouding van de lengte van de voorgevel van het verkochte goed tegenover het geheel der met de nieuwe werken bediende goederen.

De geschillen welke dienaangaande zouden kunnen rijzen, moeten ter verzoening aan de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting worden voorgelegd en indien het geschil mocht blijven bestaan, moet het worden beslecht door het bevoegde rechtscollege, rekening houdend met de aard van het geschil met de ligging van het goed.

Artikel 12: De kopers zijn ertoe gehouden jaarlijks op de door de maatschappij-verkoopster bepaalde tijdstippen, hun evenredig aandeel betalen in de uitgaven welke veroorzaakt worden door de oprichting, het beheer en het onderhoud van de bestaande of tot stand te brengen gemeenschappelijke diensten, evenals door de oprichting, het beheer en het onderhoud van bestaande of aan te leggen gedeelten welke voor gemeenschappelijk gebruik worden ten dienste gesteld van de eigenaars van goederen welke van de maatschappij-verkoopster voortkomen, en van de huurders van goederen die eigendom blijven van voornoemde maatschappij, en gelegen zijn te Lichtaart, wijk Kapelhof zoals parken, wandelwegen, beplantingen, grasperken, wegen, sociale gebouwen, collectieve T.V. antennes enz. deze opsomming geldt als voorbeeld en is niet limitatief. Het evenredig aandeel waarvan sprake in voorgaande alinea, zal door de maatschappij-verkoopster worden vastgesteld op basis van haar jaarlijkse rekeningen en balansen.

Artikel 13: Ingeval bij het verlijden van de authentieke akte de aanpassingswerken van de wijk waar het verkochte gebouw is gelegen, nog niet zouden af zijn, en zo bij de verdeling van de eruit voortvloeiende kosten, de werkelijke kostprijs van het verkochte huis hoger moest zijn dan de vastgestelde verkoopprijs, zijn de kopers ertoe verplicht het verschil te dragen en het volledig bedrag bij het eerste verzoek aan de verkoop een vennootschap te storten."

De koper wordt in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande, voor zover deze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het goed, zonder dat hierdoor méér rechten worden verleend aan derden dan deze die voorkomen uit de regelmatige en niet verjaarde titels of uit de wet.

3.9 - Muren en afsluitingen - geschillen

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van het al dan niet gemeen zijn van muren en/of afsluitingen. De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemene recht inzake de gemeenheid van de muren en afsluitingen die het goed begrenzen.

De verkoper verklaart dat er, met betrekking tot het goed, geen hangende geschillen bestaan en dat er geen vorderingen werden ingesteld tegen derden (of omgekeerd, door derden tegen de verkoper). Hij bevestigt dat er met de burens geen betwistingen bestaan (ook al werd er geen rechtbank of arbiter bij betrokken) over afsluitingen of perceelgrenzen, overhangende bomen, aanplantingen waarbij de wettelijke afstand werd veronachtzaamd, en andere zaken die een goed nabuurschap zouden compromitteren.

3.10 - Verhuur van gevels of bordes

De verkoper verklaart dat er geen overeenkomsten werden gesloten met derden die hen het recht geven om publiciteit te voeren (reclameborden, ...) op het verkochte goed. De verkoper wordt verwittigd dat dergelijke contracten soms voorkoopclausules bevatten, waarvan de miskenning zwaar wordt gesanctioneerd.

4 - Ruimtelijke ordening

4.1 - Gemeentelijke info

Met het oog op deze overdracht werden inlichtingen ingewonnen bij de betrokken gemeente. Ze beschikt over een zogenaamd 'plannen- en vergunningenregister' dat werd bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad, en bijgevolg werd eveneens een uittreksel uit dit register aangevraagd. Het uittreksel is gedateerd op 14 februari 2022 en is dus nog steeds geldig (het mag maximaal één jaar oud zijn). Het uittreksel en de andere bekomen informatie werden aan de koper overhandigd.

Op grond van de verklaringen van de verkoper, van de gemeentelijke inlichtingen, het stedenbouwkundig uittreksel en van het hypothecair onderzoek, deelt de notaris mee wat hierna volgt. Hoe dan ook wordt de koper, in het kader van zijn onderzoeksplicht, gewezen op het belang om zich best bijkomend te bevragen bij de dienst stedenbouw van de betrokken gemeente.

4.2 - Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De notaris verwijst partijen naar artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (afgekort VCRO). Dit artikel omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. Ingeval van bouwen of verbouwen, onteigening, lijnrichting, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten en reglementen, zal de koper zich hiernaar moeten schikken, zonder de vorige eigenaars of de notaris hiervoor te kunnen aanspreken.

4.3 - Uitgevoerde werken - stedenbouwkundige vergunningen en overtredingen

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat hijzelf geen vergunningsplichtige werken aan het goed heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren waarvoor hij geen vergunning heeft bekomen, en dat hij geen weet heeft van enige stedenbouwkundige overtreding die zou zijn begaan door zijn rechtsvoorgangers, met uitzondering van de losstaande bijgebouwen in de tuin, hierover bestaat géén zekerheid dat deze ook vergund zijn. De koper erkent kennis te hebben van deze stedenbouwkundige inbreuk, en neemt alle risico dienaangaande voor eigen rekening, zonder de verkoper of de notaris hier voor te kunnen aanspreken.

4.4 - Stedenbouwkundige bestemmingswijziging

Aan de hand van gewestplannen geeft de overheid een bestemming aan een gebied (bijvoorbeeld 'woongebied', 'natuurgebied', ...). De gegeven bestemming beïnvloedt de waarde van de gronden in dat gebied: zo zal grond waarop kan worden gebouwd een hogere waarde hebben dan andere gronden. De gewestplannen worden soms gewijzigd, met als gevolg dat de grondwaarde stijgt of daalt. Een waardedaling wordt gecompenseerd met een zogenaamde 'planschadevergoeding'. Een waardestijging wordt belast met een 'planbatenheffing'. De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een bestemmingswijziging.

4.5 - Informatieplicht uit hoofde van artikel 5.2.1 VCRO

Uit hoofde van de verplichting die artikel 5.2.1 VCRO hem oplegt, vermeldt de instrumenterende notaris het volgende:

1. Stedenbouwkundige handelingen

Uit de ingewonnen informatie blijkt dat enkel voor het perceel met nummer 419 A 5 P0000 een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Kasterlee op 22 februari 1958, met stedenbouwkundige referte: dossiernummer 13017_2005_8368 en gemeentelijk dossiernummer L/113, met als voorwerp: 'bouwen van 28 woningen'.

De notaris doet opmerken dat uit het bestaan van een vergunning niet met zekerheid kan worden afgeleid dat de vergunning ook daadwerkelijk betrekking heeft op het goed of dat ze correct werd nageleefd. Mogelijk wijkt de toestand op het terrein af van deze die werd vergund.

2. Bestemming

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister is 'woongebied'.

Er bestaat bovendien een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern Lichtaart' de dato 20 december 2012, dat de volgende bestemming toekent aan het gebied waarin het goed zich bevindt: 'Bestemming 1: overdruk grondgebonden wonen'.

3. Rechterlijke en bestuurlijke maatregelen

Uit het hypothecair getuigschrift blijkt niet dat het goed het voorwerp uitmaakt van een maatregel zoals wordt vermeld in titel VI, hoofdstuk III (rechterlijke maatregelen) en IV (bestuurlijke maatregelen) van de 'Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening', dan wel of een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is. Het gaat over maatregelen die worden genomen naar aanleiding van inbreuken op de stedenbouwwetgeving. Ook de verkoper verklaart dat een dergelijke maatregel hem niet bekend is.

4. Voorkooprecht

Het goed is niet gelegen in een zone die is aangeduid als een zone met een stedenbouwkundig voorkooprecht, zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van het decreet of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. Verkaveling

Er is geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing.

6. Voorkeursbesluit of projectbesluit

Het goed maakt niet het voorwerp uit van een voorkeurs- of projectbesluit.

5 - Diverse andere administratieve wetgeving

5.1 - Bodemdecreet

1. De verkoper verklaart dat de grond bij zijn weten geen risico-grond 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 lijsten door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

2. De verkoper verklaart dat de koper vóór het sluiten van deze overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van de bodemattesten (voor ieder perceel één) afgeleverd door de OVAM op 29 maart 2021 in overeenstemming met artikel 101 §1 van genoemd decreet. Deze bodemattesten bepalen alle:

"Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister. Informatie uit de gemeentelijke inventaris: de OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is. Uitspraak over de bodemkwaliteit: er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt. 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.

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 verkoper verklaart met betrekking tot het goed zelf geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover deze verklaring door de verkoper te goeder trouw werd afgelegd, neemt de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade die daaruit kan voortvloeien, evenals de desbetreffende kosten, op zich en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

De notaris wijst de koper er op dat:

a. dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- b. dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het decreet) van toepassing blijven.
4. Op grond van bovenstaande verklaringen bevestigt de notaris dat de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

5.2 - Water

1. Verzekeringswet

De verzekeringswet omschrijft een 'risicozone voor overstromingen' als een zone die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werd en/of kan worden. Indien een perceel in een dergelijke zone is gelegen zal dit een invloed hebben op de mogelijkheid om zich te verzekeren tegen schade (de verzekering tegen waterschade kan mogelijk worden geweigerd en er is een invloed op de verschuldigde verzekeringspremie - zie artikel 129 van de Verzekeringswet).

2. Watertoets

De zogenaamde 'watertoets' is een instrument waarmee de overheid die beslist over een vergunning, een plan of een programma, inschat welke de impact ervan is op het watersysteem. Artikel 17bis van het 'Decreet betreffende het Integraal Waterbeleid' dat deze materie regelt, verplicht de notaris om de partijen in te lichten over het feit of het betrokken perceel zich bevindt in een gebied waar water een probleem kan vormen. Het betreft de volgende gebieden:

- a. overstromingsgevoelige gebieden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen 'effectief' en 'mogelijk' overstromingsgevoelige gebieden. Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent zijn overstroomd of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen. Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of bij het falen van waterkeringen, zoals dijkbreuken en dergelijke.
- b. afgebakende overstromingsgebieden: dit zijn gebieden die, met het oog op het beperken van overstromingen op plaatsen waar het water méér schade kan aanrichten, door de overheid zijn bestemd om op al dan niet gecontroleerde wijze te overstromen.
- c. afgebakende oeverzone: een als dusdanig door de overheid aangewezen gebied, waar diverse beperkingen gelden, zoals omschreven in artikel 9 en volgende van het 'Decreet betreffende het Integraal Waterbeleid'.

3. Toepasselijkheid

Op basis van de raadpleging van de door de overheid ter beschikking gestelde digitale kaarten verklaart de notaris dat het goed **niet** gelegen is in een dergelijke risicozone of gebied.

De verkoper verklaart niet over tegenstrijdige informatie te beschikken. Voor verdere inlichtingen verwijst de notaris naar <http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten>.

5.3 - Bos

Het Bosdecreet legt verplichtingen op voor 'bossen', waarmee worden bedoeld: grondoppervlakten waarvan de bomen en de houtachtige struikvegetaties het belangrijkste bestanddeel uitmaken. Onder de voorschriften van dit decreet vallen eveneens:

1. de kaalvlakten, voorheen met bos bezet, die tot het bos blijven behoren;
2. niet-beboste oppervlakten die nodig zijn voor het behoud van het bos, zoals de boswegen, de brandwegen, de aanpalende of binnen het bos gelegen stapelplaatsen, dienstterreinen en ambtswoningen;
3. bestendig bosvrije oppervlakten of stroken en recreatieve uitrustingen binnen het bos;
4. de aanplantingen die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst, onder meer die van populier en wilg, uitgezonderd de korte-omloop-houtteelt waarvan de aanplant plaatsgevonden heeft op gronden die op dat ogenblik gelegen zijn buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden zoals bepaald in artikel 1.1.2, 10°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
5. de grienden (= vochtige akker waarop wilgenhout wordt verbouwd).

Vallen er bijvoorbeeld niet onder (voor een meer volledige omschrijving wordt verwezen naar artikel 3 van het decreet): tuinen, plantsoenen en parken, fruitboomgaarden en fruitaanplantingen, boom- en sierstruikwekerijen en arboreta die buiten het bos zijn gelegen; aanplantingen met naaldbomen die uitsluitend bestemd zijn voor de verkoop als kerstboom (tenzij indien de kerstbomen een gemiddelde hoogte van vier meter hebben bereikt).

Aldus ingelicht verklaart de verkoper dat het Bosdecreet niet van toepassing is, omdat het goed volgens de voorgaande definities geen bos is.

5.4 - Onroerend erfgoed

1. dat het goed naar zijn weten niet is opgenomen in één van de vastgestelde inventarissen (namelijk de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, van bouwkundig erfgoed, van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, of van historische tuinen en parken) en ook geen kennis heeft van een voornemen van de overheid om het goed in een dergelijke inventaris op te nemen.
2. dat het goed naar zijn weten noch voorlopig, noch definitief is beschermd (als cultuurhistorisch landschap, monument, stads- of dorpsgezicht of archeologische site). Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen of te zijn geïnformeerd of een openbaar onderzoek dienaangaande.

5.5 - Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

Uit de opzoeking op de website www.klim-cicc.be blijkt dat het goed niet is gelegen in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdiensbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn bij voormelde database.

5.6 - Vlaamse wooncode

De verkoper bevestigt dat:

1. aan het goed geen renovatie- verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd, noch aan ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen of woningen waarvoor de afgifte van een conformiteitsattest werd geweigerd, noch in het raam van een sociaal beheersrecht.
2. het goed niet is opgenomen in een inventaris van leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare woningen.
3. het goed niet is gelegen in een door de Vlaamse regering bijzonder erkend woningbouwgebied of woonvernieuwingengebied.
4. Bijgevolg is het voorkeurecht voorgeschreven in de Vlaamse Codex Wonen niet van toepassing.

5.7 - Onteigening - rooilijnplan

Mocht het goed onderworpen zijn of worden aan gehele of gedeeltelijke onteigening, opeising, lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten of andere overheidsbesluiten of -reglementen, van welke aard dan ook, dan zal de koper zich moeten gedragen naar al die voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden dan ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart alleszins dat hem voor het goed geen enkel (ontwerp van) onteigenings- of opeisingsbesluit of rooilijnplan werd betekend, en dat hij ook geen weet heeft van enig voornemen hiertoe.

5.8 - Register van herstellvorderingen

De notaris heeft nagekeken of het goed voorkomt in het register van herstellvorderingen (versie 1 mei 2022). Dit blijkt niet zo te zijn.

5.9 - Opname in het leegstandsregister

De Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen (IOK) heeft per aangetekend schrijven de dato 25 maart 2022 aan de verkopers laten kennen dat op dezelfde datum werd beslist om het verkochte goed op te nemen in het leegstandsregister. Er werd geen beroep ingediend tegen deze beslissing.

De koper wordt kennis gegeven van dit schrijven via de Biddit website en zal er na het verlijden van de akte van toewijs een kopie van ontvangen. De koper wordt in het bijzonder gewezen op het onderdeel in deze brief over de wijze van schrapping van het goed uit het leegstandsregister, hierna letterlijk geciteerd:

“§1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 1, 4°, aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 1, 5°. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de voormelde functie.

§2. Een gebouw of woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt als een houder van het zakelijk recht bewijst dat het gebouw of de woning gesloopt werd of dat de hoofdfunctie van een gebouw of woning gewijzigd werd op grond van een niet- vervalLEN stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning. De administratie vermeldt als datum van schrapping de eerste dag waarop het gebouw of de woning werd gesloopt of de functiewijziging werd uitgevoerd, of de eerste dag waarop door de administratie kan worden vastgesteld dat het gebouw of de woning werd gesloopt of de functiewijziging werd uitgevoerd.

§3. Voor de schrapping uit het leegstandsregister richt de houder van het zakelijk recht een gemotiveerd verzoek aan de administratie via beveiligde zending.

De administratie onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping uit het leegstandsregister. Zij onderzoekt het verzoek tot schrapping op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.14. Vlaamse Codex Wonen. Het verzoek wordt geacht ongegrond te zijn als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

De administratie neemt een beslissing over het verzoek tot schrapping binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de ontvangst van het verzoek. De administratie brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

§4. De administratie kan het gebouw of de woning ambtshalve uit het leegstandsregister schrappen, indien zij vaststelt dat aan de voorwaarden voor de schrapping, vermeld in artikel 5, §1 of §2, voldaan is."

De koper zal zelf dienen in te staan voor de schrapping van het goed uit het register. De belasting die zou worden geheven bij niet-tijdige schrapping van het goed uit het register is geheel ten laste van de koper. De notaris zal het nodige doen om de bevoegde overheidsdienst(en) in kennis te stellen van de overdracht, overeenkomstig artikel 2.9 tot en met artikel 2.14 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

6 - Voorkooprecht - voorkeurrecht

Soms hebben andere personen het recht om zich in de plaats te stellen van de huidige koper en de aankoop als het ware over te nemen, doordat hen een voorkoop of voorkeurrecht is toegekend.

Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het voorkoop- of voorkeurrecht van iedere persoon aan wie een dergelijk recht bij wet of bij overeenkomst toegekend zou zijn. De uitoefening van dit recht vindt plaats binnen de voorwaarden en op de wijze die bij wet of overeenkomst worden bepaald, en die in deze verkoopvoorwaarden worden verduidelijkt.

Er bestaan diverse van dergelijke rechten:

1. ofwel wordt dit recht door de wet toegekend: het gaat dan om een wettelijk voorkooprecht of recht van wederinkoop. Voorbeelden hiervan zijn: de pachtwet, de wet op de ruilverkaveling van landeigendommen, het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, het decreet houdende de Vlaamse wooncode, het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, het decreet betreffende het integraal waterbeleid en het decreet betreffende het agentschap Waterwegen en Zeekanaal.

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten thans niet is bezwaard met enig wettelijk voorkooprecht of recht van wederinkoop, behoudens het voorkooprecht ingevolge de opname in het leegstandsregister (artikel 5.76 §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt letterlijk: "Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de woonmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris.")

Dit is tevens gebleken uit het antwoord op de informatieve vraag die de notaris in die zin heeft gericht aan het e-voorkooploket. In de desbetreffende kennisgeving wordt het voorkooprecht weliswaar bevestigd voor perceel 13018F0419/00A005 (zijnde de woning zelf). Dezelfde kennisgeving vermeldt evenwel dat er geen voorkooprecht bestaat voor perceel 13018F0419/00Z004 (de omringende tuin). De verkopers gaan ervan uit dat dit laatste een vergissing betreft, omdat deze beide percelen zodanig

met mekaar zijn verweven dat ze niet als afzonderlijke entiteiten kunnen worden vervreemd. De notaris tracht dit uit te klaren vooraleer de toewijzing definitief is geworden. Tot dan wordt er van uitgegaan dat het voorkeurrecht betrekking heeft op beide percelen samen, hetgeen de verkopers in die zin aanvaardden en als voorwaarde opleggen aan de koper.

De ondergetekende minuuthoudende notaris zal het nodige doen om dit voorkeurrecht aan te bieden.

2. ofwel heeft de huidige verkoper of zijn voorganger dit ooit bij overeenkomst toegestaan: het gaat dan om een conventioneel voorkeurrecht of voorkeurrecht of recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat er inderdaad in zijn eigendomstitel (voormelde akte die werd verleden voor notaris Alex Van den Hole te Lichtaart op 29 januari 1969) een voorkeurrecht werd bedongen in het voordeel van de 'GEELSE BOUWMAATSCHAPPIJ', letterlijk luidend als volgt: *'In geval van inbreuk op de bedingen en voorwaarden die het voorwerp uitmaken van de artikels vier en vijf van de "Algemene Voorschriften" inzake de verkoop, kan de erkende vennootschap daarenboven, zoals vermeld in artikel zeven van de bedingen en voorwaarden van onderhavige verkoop gebruik maken van het recht van wederinkoop. Na het verstrijken van de periode van vijf jaar bezit de maatschappij-verkoopster alleszins een voorkeurrecht.'*

Het directiecomité van de 'GEELSE HUISVESTING' (rechtsopvolger van de 'Geelse Bouwmaatschappij' - begunstigde van het voorkeurrecht), heeft op het directiecomité van 14 april 2022 beslist het voorkeurrecht niet te zullen uitoefenen. Het uittreksel van het directiecomité van 14 april 2022 werd op 10 mei 2022 per e-mail bezorgd aan de ondergetekende minuuthoudende notaris.

7 - Technische bepalingen

7.1 - Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige, de heer Wadeck Pers op 12 mei 2021 met certificaat nummer 20210512-0002414567-RES-1.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat ligt ter inzage op het kantoor van de ondergetekende minuuthoudende notaris en zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

7.2 - Elektrische installatie

De verkoper verklaart dat het goed een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981. Het is voorzien van een elektrische installatie die in gebruik werd genomen vóór 1 oktober 1981, en deze werd niet gewijzigd sinds 1 oktober 1981, of werd wél gewijzigd of op belangrijke wijze uitgebreid sinds 1 oktober 1981 maar daarbij werd het deel daterend van vóór 1 oktober 1981 niet onderworpen aan een volledig controleonderzoek.

Het proces-verbaal van controleonderzoek werd opgemaakt door de vereniging zonder winstoogmerk 'ACA' te 8800 Roeselare, Meensesteenweg 338 op 20 mei 2021. Het proces-verbaal stelt vast dat de elektrische installatie niet beantwoordt aan de voorschriften van het reglement.

De partijen zijn overeengekomen dat de koper, en niet de verkoper, de kosten van de aanpassing aan de normen en herkeuring van de elektrische installatie op zich zal nemen en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

De koper erkent ingelicht te zijn van zijn verplichtingen:

- de aanpassing van de elektrische installatie aan de normen te laten vaststellen door een erkend organisme binnen een termijn van 18 maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte.
- zijn identiteit en de datum van de huidige authentieke akte mee te delen aan het erkend organisme dat het hierboven vermeld controleonderzoek heeft uitgevoerd. De koper behoudt de mogelijkheid om het controleonderzoek van de herkeuring te laten uitvoeren door een ander erkend organisme. In dat geval zal het nieuwe erkend organisme het vorige organisme dat het controleonderzoek heeft uitgevoerd hiervan op de hoogte moeten stellen.

De koper erkent tevens ingelicht te zijn geweest door de notaris betreffende de sancties voorzien in het Algemeen Reglement en de gevaren en de verantwoordelijkheid die hij loopt door het gebruik van een elektrische installatie die niet beantwoordt aan de voorschriften van het betreffende Reglement.

Het origineel van dit proces-verbaal ligt ter inzage op het kantoor van de ondergetekende minuuthoudende notaris en zal aan de uiteindelijke koper worden overhandigd bij de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

7.3 - Stookolietank

De verkoper verklaart dat er een bovengrondse tank aanwezig is in de garage. Deze was bestemd voor de opslag van diesel voor voertuigen. Voor het overige verklaren de verkopers dat er naar hun kennis geen andere tank aanwezig is of was voor de opslag van brandstof voor verwarming. Thans wordt de woning verwarmd op aardgas.

7.4 - Postinterventiedossier

De verkoper verklaart dat hij aan het goed geen werken heeft uitgevoerd sedert 1 mei 2001 die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

7.5 - Rookmelders

De notaris wijst de koper op het decreet van 1 juni 2012 houdende beveiliging van woningen door optische rookmelders, waarbij alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2013, dienen te zijn uitgerust met correct geïnstalleerde rookmelders. Hij wijst de koper erop dat dit decreet ook van toepassing is op huurwoningen waarvoor een nieuw contract wordt afgesloten na 1 januari 2013 en stapsgewijze op bestaande huurcontracten.

8 - 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.

Zevende blad
van zeven

ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1

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

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

Toetreding

Artikel 2

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

De verkoper, de koper, elke 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 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:

- de verkoop opschorten;
- één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- 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.
- 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.
- van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- 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.

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 eind-uur, bieden.** Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder 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 bieder werd bereikt en deze laatste niet langer de hoogste bieder 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 bieder 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

Artikel 12

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

- de vijf 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 bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopvoorwaarden 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 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **tien (10) percent** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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 **tien (10) percent** van het weerhouden bod, met als **minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16

De bijzondere 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 1251-2° van het oud 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 ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

De uitdrijvingskosten zijn ten laste van de koper, onverminderd zijn verhaalsrecht tegen de in gebreke gebleven bewoner.

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19

De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandeverklaring 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. Zo kan de notaris bijvoorbeeld van een bieder eisen dat een som gelijk aan het bedrag van de kosten als waarborg voorafgaand aan de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing op het notariskantoor wordt betaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen worden beschouwd 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 877 oud BW).

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.

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25

De kosten, rechten en erelonen van de verkoop vallen ten laste van de verkoper, 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 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 percent (12 %). Zij bedraagt:

- twintig komma dertig procent (20,30%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- achttien komma tachtig procent (18,80%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- zeventien komma tachtig procent (17,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma nul vijf procent (17,05%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijftig procent (16,50%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien procent (16,00%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- vijftien komma vijfenzestig procent (15,65%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- veertien komma vijfentachtig procent (14,85%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- veertien komma vijfentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma veertig procent (13,40%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- twaalf komma vijfnegenentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- twaalf komma vijftachtig procent (12,85%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- twaalf komma vijftig procent (12,50%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- twaalf komma dertig procent (12,30%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- twaalf komma vijftwintig procent (12,25%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- twaalf komma twintig procent (12,20%), 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)

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abbatement) of tot aanrekening van BTW 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 25, 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 verkoper 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 voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomstige verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe 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 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-medeverveiler, die voor de geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27

Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 28

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

- o hetzij om de ontbinding van de toewijzing te vervolgen,
- o hetzij het onroerend goed opnieuw openbaar te verkopen ten laste van de in gebreke gebleven koper,
- o 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 van rechtswege plaats, 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.

Nieuwe verkoop - herveiling bij rouwkoop

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

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

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

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

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

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

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

Uitvoerend onroerend beslag

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

Machten van de lasthebber

Artikel 29

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;
- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;
- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;
- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;
- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

Artikel 30

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

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

DE DEFINITIES

De verkoopvoorwaarden	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.

VOLMACHT

De verkopers, hierna de 'lastgever' te noemen, stellen aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht om afzonderlijk te handelen:

1. ...
2. iedere persoon die als medewerker is tewerkgesteld op het kantoor van notaris Stynen te Kasterlee,
3. iedere persoon die als medewerker is tewerkgesteld op het kantoor van notaris Voeten te Kasterlee (Lichtaart)

hierna de 'lasthebber' te noemen, voor wie hier tussenkomt en aanvaardt, de voornoemde lasthebber sub 1, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers, wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdiensbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheeken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- Over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- Ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- Hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

De lastgever verklaart dat hij geen BTW-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feite- lijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.

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

SLOTBEPALINGEN

Recht op geschriften

Deze belasting bedraagt vijftig euro (€ 50), en wordt door de notaris betaald aan de overheid.

Bevestiging van identiteit

1. Om te voldoen aan de verplichtingen van de Organieke Wet Notariaat bevestigt de ondergetekende notaris dat de identiteit van de comparanten die hem niet voldoende bekend zijn, hem werd aange- toond aan de hand van de identiteitskaart.
2. Om te voldoen aan de verplichtingen van de Hypotheekwet bevestigt de ondergetekende notaris op zicht van de door deze wet vereiste stukken dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte van de partijen-natuurlijke personen overeenkomen met de vermeldingen in deze akte.

Informatieplicht

De comparanten erkennen dat de notaris hen gewezen heeft op het recht dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman, in het bijzonder wanneer tegenstrijdige belangen of onevenwichtige bedingen worden vastgesteld. De notaris moet tevens elke partij volledig inlichten over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshande- lingen waarbij zij betrokken is en hij moet aan alle partijen op onpartijdige wijze raad verstrekken. De par- tijen bevestigen tevens dat de ondergetekende notaris hen naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit deze akte en hen op onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

WAARVAN AKTE

Aldus gedaan en verleden te Kasterlee, op het kantoor van de minuuthoudende notaris, en na vervulling van alles wat hierboven staat, hebben de comparanten getekend met ons, notarissen.