

KOHIER VAN LASTEN, VOORWAARDEN en BEDINGEN

[...]

Deze verkoopvoorwaarden bevatten de volgende delen:

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

A. Bijzondere verkoopvoorwaarden

Contactgegevens van het notariskantoor

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

lara@notariaatdhoore.be

03 / 776 02 67

Beschrijving van het goed - Oorsprong van eigendom

1. STAD SINT-NIKLAAS- negende afdeling - Belsele

Een perceel landbouwgrond (volgens kadaster: "bouwland", volgens titel: "land") met alle verdere aanhorigheden, gelegen Kouterwijk (volgens titel: "Kouterwijk"), volgens titel kadastraal bekend, sectie A, nummer 0930, met een oppervlakte van vierendertig are negentig centiare (34a 90ca), en thans kadastraal bekend, sectie A, nummer 0930 P0000, met een oppervlakte van vierendertig are negentig centiare (34a 90ca).

Kadastraal inkomen: zestien euro (€ 16,00)

2. STAD SINT-NIKLAAS- negende afdeling - Belsele

Een perceel landbouwgrond (volgens kadaster: "bouwland", volgens titel: "land") met alle verdere aanhorigheden, gelegen Kouterwijk (volgens titel: "Kouterwijk"), volgens titel kadastraal bekend, sectie A, nummer 0931, met een oppervlakte van tweeënveertig are negentig centiare (42a 90ca), en thans kadastraal bekend, sectie A, nummer 0931 P0000, met een oppervlakte van tweeënveertig are negentig centiare (42a 90ca).

Kadastraal inkomen: twintig euro (€ 20,00)

3. STAD SINT-NIKLAAS- negende afdeling - Belsele

Een perceel landbouwgrond (volgens kadaster: "bouwland") met alle verdere aanhorigheden, gelegen Kouterwijk, volgens titel kadastraal bekend, sectie A, nummer 1089, met een oppervlakte van zevenenveertig are twintig centiare (47a 20ca), en thans kadastraal bekend, sectie A, nummer 1089 P0000, met een oppervlakte van zevenenveertig are twintig centiare (47a 20ca).

Kadastraal inkomen: achttien euro (€ 18,00)

4. STAD SINT-NIKLAAS- negende afdeling - Belsele

Een perceel landbouwgrond (volgens kadaster: "bouwland") met alle verdere aanhorigheden, gelegen Kouterwijk, volgens titel kadastraal bekend, sectie A, nummer 1090, met een oppervlakte van vierenzestig are vijftig centiare (64a 50ca), en thans kadastraal bekend, sectie A, nummer 1090 P0000, met een oppervlakte van vierenzestig are vijftig centiare (64a 50ca).

Kadastraal inkomen: vijfentwintig euro (€ 25,00)

5. STAD SINT-NIKLAAS- negende afdeling - Belsele

Een perceel bos (volgens kadaster: "bos", volgens titel: "grond") met alle verdere aanhorigheden, gelegen Kouterwijk, gekend volgens titel kadastraal bekend, sectie A, nummer 1105, met een oppervlakte van zevenenvijftig are vijfendertig centiare (57a 35ca), en thans kadastraal bekend, sectie A, nummer 1105 P0000, met een oppervlakte van zevenenvijftig are vijfendertig centiare (57a 35ca).

Kadastraal inkomen: twaalf euro (€ 12,00)

6. STAD SINT-NIKLAAS- negende afdeling - Belsele

Een perceel landbouwgrond (volgens kadaster: "bouwland", volgens titel: "landbouwgrond [...] belast met overweg") met alle verdere aanhorigheden, gelegen Kouterwijk, volgens titel kadastraal bekend, sectie A, nummer 1110 P0000, met een oppervlakte van tweeënvijftig are zeventig centiare (52a 70ca), en thans kadastraal bekend, sectie A, nummer 1110 P0000, met een oppervlakte van tweeënvijftig are zeventig centiare (52a 70ca).

Kadastraal inkomen: vierentwintig euro (€ 24,00)

7. STAD SINT-NIKLAAS- negende afdeling - Belsele

Een perceel landbouwgrond (volgens kadaster: "bouwland", volgens titel: "landbouwgrond [...] belast met overweg") met alle verdere aanhorigheden, gelegen Kouter (volgens titel: "Kouterwijk"), volgens titel kadastraal bekend, sectie A, nummer 1111/D, met een oppervlakte van zestien are dertig centiare (16a 30ca), en thans kadastraal bekend, sectie A, nummer 1111/D P0000, met een oppervlakte van zestien are dertig centiare (16a 30ca).

Kadastraal inkomen: zeven euro (€ 7,00)

8. STAD SINT-NIKLAAS- negende afdeling - Belsele

Een perceel landbouwgrond (volgens kadaster: "bouwland") met alle verdere aanhorigheden, gelegen Kouterwijk (volgens titel: "Houtakkers"), volgens titel kadastraal bekend, sectie A, nummer 1149, met een oppervlakte van zevenenvijftig are tachtig centiare (57a 80ca), en thans kadastraal bekend, sectie A, nummer 1149 P0000, met een oppervlakte van zevenenvijftig are tachtig centiare (57a 80ca).

Kadastraal inkomen: dertig euro (€ 30,00)

Hierna ook genoemd "het goed".

[...]

**MACHTIGINGEN - GOEDKEURINGEN
VOORWAARDEN**

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

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

De koper zal eigen zaak maken van eventuele roerende goederen die zich nog op de verkochte goederen zouden bevinden.

Instelprijs

De instelprijs bedraagt:

- **NEGENTIENDUIZEND EURO (€ 19.000,00)** voor voorschreven eigendom sub 1,
- **DRIEËNTWINTIGDUIZEND EURO (€ 23.000,00)** voor voorschreven eigendom sub 2,
- **VIJFENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 25.000,00)** voor voorschreven eigendom sub 3,
- **VIJFENDERTIGDUIZEND EURO (€ 35.000,00)** voor voorschreven eigendom sub 4,
- **EENENDERTIGDUIZEND EURO (€ 31.000,00)** voor voorschreven eigendom sub 5,
- **ACHTENTWINTIGDUIZEND EURO (€ 28.000,00)** voor voorschreven eigendom sub 6,
- **NEGENDUIZEND EURO (€ 9.000,00)** voor voorschreven eigendom sub 7, en
- **EENENDERTIGDUIZEND EURO (€ 31.000,00)** voor voorschreven eigendom sub 8.

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

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is 16 juni 2025 om 15 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 24 juni 2025 om 15 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op 25 juni 2025 om 10 uur.

Bezoeken

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

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

Hypothecaire toestand

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

Overdracht van risico's – Verzekeringen

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

ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

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

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

Abonnementen water, gas, elektriciteit

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

Belastingen

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

Eigendomsoverdracht

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

Genot – Gebruik

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

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

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

De eigenaar heeft niet verklaard dat het goed verpacht is.

Alle pogingen van ondergetekende notaris per telefoon, per e-mail en per brief zijn vruchteloos gebleken.

Verdere pogingen tot het verkrijgen van informatie bleken tevens vergeefs.

De notaris van de eigenaar deelde bij e-mail van 5 maart 2025 het volgende mede:

"Ikzelf ken de toestand niet exact en durf zeker geen uitsluitel geven."

De Vlaamse Landmaatschappij (bevoegd voor het Mestbankloket) deelde bij e-mail van 7 maart 2025 het volgende mede:

"Er bestaat geen centrale databank over verpachtingen waar dit nagekeken zou kunnen worden, wij kunnen u hier dus niet verder bij helpen."

Met vriendelijke groeten

Linde Remy

Afdelingsassistent

Vlaamse overheid

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

Afdeling Landinrichting & Grondenbank"

De Vereniging van Vlaamse Polders en Wateringen (Polder Sinaai Daknam) deelde bij e-mail van 12 maart 2025 het volgende mede:

"Deze percelen liggen niet in het gebied van Polder Sinaai-Daknam."

Met vriendelijke groeten,

Marina Stoop

Polder Sinaai-Daknam

Dries 84

9112 Sinaai

Telefoon: 03/778.32.83 (bereikbaar op dinsdag van 9h00 tot 12h00)"

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij deelde bij e-mail van 2 april 2025 het volgende mede:

"We hebben uw vraag of de kadastrale percelen gelegen in Sint-Niklaas, 9e afdeling Belsele, sectie A, nummers 930, 931, 1089, 1090, 1105, 1110, 1111/D en 1149 verpacht zijn goed ontvangen."

Het Agentschap Landbouw en Zeevisserij kan u geen uitsluitel geven of deze percelen verpacht worden."

Wij beschikken enkel over gegevens uit de verzamelaanvraag. Dit is een aangifteformulier via het welk iedereen die bij het Agentschap Landbouw en Zeevisserij een klantnummer heeft, de landbouwpercelen die hij in gebruik heeft jaarlijks aangeeft. Indien het niet duidelijk is of er al dan niet sprake is van pacht dan is het aan de bevoegde rechtbank om te oordelen."

Uw vraag naar de identificatiegegevens van de gebruiker van een perceel kan worden ingewilligd op basis van artikel 3/1 van het decreet van 22 december 2006 houdende inrichting van een gemeenschappelijke identificatie van landbouwers, exploitaties en landbouwgrond in het kader van het meststoffenbeleid en van

het landbouwbeleid, ingevoegd bij artikel 88 van het decreet van 26 april 2019.

Voor de campagne 2025 kunnen wij u nog geen gegevens bezorgen aangezien landbouwers de tijd hebben tot en met 30 april om hun aangifte voor dit jaar in te dienen en tot en met 31 mei om hun aangifte te wijzigen.

In de campagne 2024 werd het kadastrale perceel 1105 niet aangegeven in een verzamelaanvraag.

De kadastrale percelen 930, 931, 1089, 1090, 1110, 1111/D en 1149 werden voor de campagne 2024 aangegeven in de verzamelaanvraag door [de beslagene] en door [voormelde dochter van de beslagene].

Voor een perceel kunnen meerdere gebruikers zijn. Een perceel kan aangegeven worden voor de mestrechten, voor het activeren van betalingsrechten, voor het gebruik van de hoofdteelt en/of nateelt.

Indien er meerdere namen vermeld zijn betekent dit dat ze onderlinge afspraken gemaakt hebben over de aangifte van de percelen. Wenst u te weten wie welk gebruiksrecht uitoefende op de percelen dan dient u rechtstreeks contact op te nemen met de gebruikers.

Naar aanleiding van uw vraag is het Agentschap Landbouw en Zeevisserij ook verplicht de betrokkenen te laten weten dat er gebruiksgegevens werden opgevraagd.

Wij hopen dat u hiermee voldoende geïnformeerd bent.

Met vriendelijke groeten,

(getekend)

Katrien Billiet

LV Diensthoofd"

Bij het plaatsbezoek op 4 april 2025 heeft voormelde dochter van de beslagene, ten aanzien van ondergetekende notaris mondeling verklaard geen enkel van voorschreven eigendommen te pachten.

De koper zal het goed dus nemen in de toestand waarin het zich bevindt. De koper zal eigen zaak maken van het al of niet verpacht of verhuurd zijn van het goed. Eventuele pachters worden met klem verzocht zich kenbaar te maken en het bewijs van hun pacht voor te leggen ten einde de aanbidding en de eventuele uitoefening van het voorkeepsrecht mogelijk te maken.

De verzoeker en de koper ontslaan ondergetekende notaris van alle aansprakelijkheid ter zake.

Indien het goed persoonlijk door de verkoper gebruikt wordt, geldt:

"De koper zal ervan het vrij gebruik bekomen ten laatste na verloop van de termijn van vijftien dagen volgend op de betekening aan de beslagene van een uittreksel uit het proces-verbaal van toewijzing opgelegd bij artikel 1598 van het Gerechtelijk Wetboek; mocht de beslagene in gebreke blijven het goed te verlaten, dan kunnen hemzelf, zijn familie en de inwoners uitgedreven worden door een deurwaarder, met uitzetting, desnoods op kosten van de beslagene, van hun roerende goederen op de openbare weg. De formaliteiten van rechtspleging tot

eventuele uitdrijving zullen ten laste en op risico van de koper, zonder tussenkomst van noch verhaal tegen de beslagen massa."

Indien het goed wel verhuurd maar niet verpacht wordt, geldt:

"De verkoper verklaart dat het goed verhuurd is volgens voorwaarden die aan de koper bekend zijn en niet verhuurd is ten titel van pacht. De koper zal voor de ingebruikname zich moeten schikken met de huurder volgens de terzake geldende wetten, zonder enig verhaal tegen de verkoper. De koper erkent van de verkoper kennis te hebben verkregen van de voorwaarden van de verhuring. De koper zal in het genot gesteld worden door de inning van de huurgelden vanaf de betaling van de koopsom en de kosten."

Staat van het goed – Gebreken

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

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

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

Grenzen – Oppervlakte

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

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

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Mede-eigendom

Niet van toepassing op deze verkoop.

Publiciteitspanelen

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

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

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

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

Erfdienstbaarheden

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

Inzake perceel 1089 P0000

In voormeld proces-verbaal van toewijs verleden voor notaris André Depuydt te Kruibeke (Rupelmonde), houder van de minuut, met tussenkomst van notaris Johan Verstraete te Sint-Niklaas (Sinaai) en notaris Dany De Kesel te Sint-Niklaas (Nieuwkerken-Waas) op 19 november 1997, staat aangaande de bijzondere voorwaarden letterlijk wat volgt:

"DIENSTBAARHEDEN EN GEMEENSCHAPPEN.

De verkopers-verzoekers doen alhier bijzonder opmerken dat de bestaande uit- en overwegen zoals deze thans gebruikt worden, dienen geëerbiedigd te worden en dienen behouden te blijven.

Eveneens dienen de eventueel bestaande pijpleidingen, gerespekteerd te worden en de kopers dienen zich te gedragen aan alle verplichtingen en erfdienstbaarheden die hiermede betrekking hebben en door de maatschappij eigenares opgelegd werden ten einde deze te kunnen bereiken en te onderhouden."

Inzake perceel 1090 P0000

In het proces-verbaal van instel verleden voor geassocieerd notaris Hugo Tack te Sint-Niklaas op 20 juni 2005 (gevolgd door voormeld proces-verbaal van toewijs verleden voor geassocieerd notaris Hugo Tack te Sint-Niklaas op 4 juli 2005), staat aangaande de bijzondere voorwaarden letterlijk wat volgt:

"4. Erfdienstbaarheden

1) Betreffende de percelen 1090 en 1091:

Bij akte verleden voor ondergetekende notaris op twaalf maart negentienhonderd zevenennegentig, overgeschreven alsvoren op vijftientwintig maart daarna, boek 5212 nr 14 hebben de echtgenoten Noyen-Dierick voornoemd een erfdienstbaarheid gevestigd in voordeel van NV Aquafin te Aartselaar."

In voormelde akte verleden voor notaris Hugo Tack te Sint-Niklaas op 12 maart 1997, overgeschreven op het tweede hypotheekkantoor te Dendermonde op 25 maart daarna, boek 5212 nummer 14, staat aangaande de bijzondere voorwaarden letterlijk wat volgt:

"BESCHRIJVING VAN HET GOED

GEMEENTE BELSELE - NEGENDE AFDELING SINT-NIKLAAS

Twee percelen land te 9111 Belsele, Kouterwijk, volgens titel van eigendom en kadaster bekend in de Sektie A, nummer 1091, groot éénenvijftig are tachtig centiare en Sektie A, nummer 1090, groot vierenzestig are vijftig centiare.

[...]

INNEMINGSPLAN.

Voorschreven goederen staan afgebeeld als innemingen 014-015 op een innemingsplan waarvan een exemplaar aan deze akte zal gehecht blijven om ermede te worden geregistreerd, doch niet mede wordt overgeschreven op het Hypotheekkantoor te Dendermonde.

[...]

AQUAFIN legt rioolwaterzuiveringsinfrastructuur aan in de ondergrond van voornoemde percelen volgens het project "kollektor Belsele-Sinaai tweede fase".

In het raam van artikel 686 en volgende van het Burgerlijk Wetboek worden bij huidige titel ten gunste van het heersend erf en ten laste van het hierboven vermeld perceel, lijdend erf genoemd, de volgende zakelijke eeuwigdurende erfdienstbaarheden gevestigd en dit ten laste van het lijdend erf, en niet van de persoon, ten behoeve van de aanleg en de uitbating in bovenvermeld perceel van een gedeelte van bovenvermelde rioolwaterzuiveringsinfrastructuur.

VESTIGING VAN ERFDIENSTBAARHEDEN

ARTIKEL 1

De EIGENAAR verleent aan AQUAFIN of zijn rechtsopvolgers of gevolmachtigden, hierna ook AQUAFIN genoemd, het recht om in het hierboven beschreven perceel een ondergrondse afvalwatercollector, te laten plaatsen, overeenkomstig het tracé aangeduid op het grafisch plan op een diepte van minimum één meter, te rekenen bovenkant buis tot maaiveld.

Aquafin wordt ertoe gemachtigd om in bovenvermeld perceel alle werken uit te voeren of te laten uitvoeren voor de aanleg en vervanging

van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur met de vervoermiddelen, materialen en werktuigen die hij of zijn aannemer hiertoe nuttig acht.

ARTIKEL 2

AQUAFIN verbindt er zich toe van vermelde erfdienstbaarheid op zulke wijze gebruik te maken dat de EIGENAAR, de huurders of andere eventuele gebruikers van de grond zo weinig mogelijk hinder door deze werken ondergaan.

AQUAFIN zal de werken mogen beginnen na eenvoudige kennisgeving aan de EIGENAAR en eventuele gebruikers en dit minstens vijftien dagen voor de aanvang van de werken en mits te hebben voldaan aan de schikkingen hernomen onder artikel 7 van onderhavige overeenkomst.

ARTIKEL 3

Aquafin is aansprakelijk voor de schade die door haar fout of nalatigheid veroorzaakt wordt.

Onverminderd de overeengekomen forfaitaire vergoeding vermeld in navolgend artikel 7, zal AQUAFIN na de aanlegwerken aan de EIGENAAR (of gebruiker) elke eventuele schade veroorzaakt door de werken van aanleg vergoeden die door bedoelde werken zou berokkend worden. Het bedrag van de schadeloosstelling zal in gemeen overleg vastgesteld worden; bij gebrek aan een regeling in der minne zal de schadevergoeding door een door beide partijen aangeduide deskundige bepaald worden. Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal het bedrag van de schade bepaald worden door het bevoegde vredegerecht.

Hetzelfde geldt bij het herstel van eventuele schade die in de toekomst te wijten zou zijn aan de werken van onderhoud en vervanging.

ARTIKEL 4

Anderzijds verbindt de EIGENAAR er zich toe zich te onthouden van elke handeling die de leiding of haar exploitatie zou kunnen schaden en verleent aan AQUAFIN te allen tijde een toe- en doorgangsrecht te voet en met alle nuttige vervoermiddelen, materialen en werktuigen derwijze dat het toezicht en onderhoud van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur te allen tijde mogelijk is.

Een hierna bepaalde zone maakt het voorwerp uit van een erfdienstbaarheid non-aedificandi, die zich verzet tegen de volgende activiteiten binnen deze zone:

A. Binnen een strook van maximum vijf meter (zoals aangeduid in groene kleur op het voormelde grafisch plan) mag, **BEHOUDENS VOORAFGAANDE INSTEMMING VAN AQUAFIN**, niet overgegaan worden tot:

- het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen. Elk ontwerp dient aan AQUAFIN voorgelegd te worden opdat de te eerbiedigen veiligheidsafstanden overeenkomstig de vereisten van elk geval in het bijzonder zouden bepaald worden.

- het wijzigen van het maaiveldniveau.

- het opstapelen van goederen of materiaal met een gewicht met meer dan één ton per vierkante meter

- het heien van palen of piketten dieper dan één meter in de grond,

- het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan twaalf ton, inclusief mechanische graafuigen,
- het planten van andere bomen of diepwortelende struiken dan deze die in nagemelde lijst vermeld worden. Zelfde lijst werd gehecht aan een akte verkoop met vestiging erfdienstbaarheid verleden voor ondergetekende notaris Tack de dato drie november negentienhonderd twee en negentig.

B. Zowel binnen als buiten hogerbepaalde zones zijn alle uitgravingen of ontgrondingen eveneens verboden welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur zich bevindt in het gedrang zou kunnen brengen.

Aquafin heeft in het kader van deze erfdienstbaarheid non-aedificandi het recht wederrechtelijk opgetrokken gebouwen af te laten breken en de wederrechtelijk groeiende bomen of struiken met een stamdiameter op tien centimeter hoogte van meer dan vijftien centimeter, zelfs al werden zij niet aangeplant, te laten omhakken.

ARTIKEL 5

Van deze overeenkomst zal melding gemaakt worden door de EIGENAAR in iedere akte houdende afstand of verhuring van of vestiging van enerlei recht op in hoofding hernomen perceel.

ARTIKEL 6

De EIGENAAR zal geen eigendomsrecht of andere rechten kunnen laten gelden op de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur die AQUAFIN tot stand zal brengen in het bovenvermelde perceel krachtens huidige overeenkomst.

ARTIKEL 7

Als tegenprestatie voor de in deze overeenkomst aangegane verbintenissen zal AQUAFIN aan de EIGENAAR een totale forfaitaire vergoeding betalen ten bedrage van zeven duizend vierhonderdtachtig frank (7.480,-fr) welk bedrag de eigenaar verklaart te hebben ontvangen, bij het verlijden van deze akte. WAAROVER KWIJTING onder voorbehoud van inning voor zover werd betaald door middel van een check en eventueel dubbel gebruik uitmakend met alle andere kwijtingen voor zelfde doel gegeven.

ARTIKEL 8

De aan AQUAFIN door huidige overeenkomst verleende rechten kunnen door haar overgemaakt worden aan een andere vennootschap, waaraan de vergunning voor het afvalwatertransport door bovenvermelde leidingen zou overgedragen worden, of aan haar rechtsopvolgers of gevolmachtigden.

ARTIKEL 9

Onderhavige overeenkomst zal in werking treden vanaf heden, en wordt aangegaan voor de ganse bestaansduur van de rioolwaterzuiveringsinfrastructuur.

ARTIKEL 10

De eigenaar van het erf dat met vermelde erfdienstbaarheid werd bezwaard, kan binnen de termijn van twee jaar te rekenen van de notariële akte de aankoop van het bezette terrein door Aquafin vragen.

Indien partijen geen minnelijke regeling kunnen bereiken aangaande het bedrag van de koopprijs, zal elk van de partijen voor eigen rekening een deskundige aanduiden.

Indien door deze deskundigen geen overeenkomst wordt bereikt, zal de koopsom bepaald worden door het bevoegde vredegerecht."

De koper verklaart een exemplaar van voormelde akte en het aangehecht plan ontvangen te hebben.

Inzake perceel 1105 P0000

In voormelde akte verleden voor notaris Luc Eeman te Lebbeke op 28 december 2009, staat aangaande de bijzondere voorwaarden letterlijk wat volgt:

"5) Erfdienstbaarheden: Het goed wordt verkocht in zijn huidige toestand, met al zijn erfdienstbaarheden. De verkopers verklaren geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan en dat er ook geen ontstaan zijn door bestemming van de huisvader, behoudens eventueel bomen staande te dicht bij de grenslijn. Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

[...]

8) Gemene muur - afsluitingen: Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen omtrent eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen."

Inzake perceel 1110 P0000

In voormelde akte verleden voor notaris Rafaël Van Der Veken te Sint-Niklaas (Belsele) op 29 juni 2006, staat aangaande de bijzondere voorwaarden letterlijk wat volgt:

"In hogeraangehaald proces-verbaal van toewijzing, opgemaakt door notaris Yves Meert te Sint-Niklaas op éénentwintig december negentienhonderd vierenzestig met betrekking tot het bij deze verkochte goed sub 2 staat er letterlijk bepaald hetgeen volgt:

"Er wordt verder uitdrukkelijk bedongen dat alle bestaande uitweg, over- en doorweg zo in voordeel als in nadeel van de bij deze te veilen goederen zullen moeten gedoogd, geëerbiedigd en behouden blijven zo en gelijk thans geschiedt."

De koper wordt zuiver en onvoorwaardelijk in de plaats van de verkoper gesteld zonder verhaal tegen deze laatste voor zover zij nog van toepassing zijn. Verschijners verklaren dat voormelde akte met vermelding van de erfdienstbaarheid, samen met onderhavige akte één geheel vormt om samen als authentieke akte te gelden.

Nutsvoorzieningen

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

Afsluitingen

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

Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (KLIM)

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

Bosdecreet (deels 0930 P0000, 0931 P0000, 1089 P0000, 1090 P0000, 1110 P0000, 1111/D P0000 en deels 1149 P0000)

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

Bosdecreet (deels 0930 P0000, 1105 P0000 en deels 1149 P0000)

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

Inzonderheid gelden voor beboste grondoppervlakten volgende verplichtingen:

- Bij elke kap of bij elke grondige wijziging aan de bosbodem, de strooisellaag of de kruidenlaag, dient een machtiging bekomen te worden van het Bosbeheer, tenzij anders voorzien in een wettelijk goedgekeurd beheerplan.

- Een beheerplan is wettelijk vereist voor alle aaneengesloten beboste eigendommen van minstens vijf hectare.

- Met het oog op de gehele of gedeeltelijke ontbossing van een perceel, geldt dat hiervoor een stedenbouwkundige vergunning met voorafgaand advies van het Bosbeheer vereist is, evenals naleving van de compensatieregeling (artikel 90bis van het Bosdecreet, Besluit Vlaamse Regering van 16 februari 2001). Hiervan kan enkel afgeweken worden op grond van artikelen 47 en 87 van het Bosdecreet.

- De verwerver neemt alle rechten en verplichtingen over die op het eigendom rusten, namelijk door het Bosbeheer verleende machtigingen, subsidies of goedgekeurd bosbeheerplan.

Vervreemding van een bebost eigendom toebehorend aan een rechtspersoon met publiekrechtelijk statuut mag enkel gebeuren na goedkeuring door de Vlaamse regering.

De overdrager verklaart dat het goed een bos is als bedoeld in het Bosdecreet. De overdrager verklaart dat hij, in tegenstelling tot hetgeen is bepaald in artikel 91 § 2 van dit decreet, de overdrager voor het sluiten van de overeenkomst niet op de hoogte heeft gebracht van alle verplichtingen die op het goed rusten op grond van het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten en hem evenmin de nodige stukken heeft overgedragen.

In toepassing van artikel 91 § 5 van het Bosdecreet verklaart de overnemer dat hij voorafgaandelijk het verlijden van deze akte door overdrager op de hoogte werd gebracht van de verplichtingen die op het

goed rusten krachtens het Bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten en hem, in voorkomend geval, de nodige stukken werden overgedragen.

Ondergetekende notaris heeft de overnemer erop gewezen dat hij schriftelijk bijkomende inlichtingen kan bekomen bij de Woudmeester.

Ondergetekende notaris zal overeenkomstig artikel 91 § 4 van het Bosdecreet uiterlijk 60 dagen na heden – via aktesbos.anb@vlaanderen.be – de wijziging in het beheer van het bos meedelen aan het Agentschap met een attest waarin de identiteit van de oorspronkelijke en de nieuwe bosbeheerder en de omschrijving van het goed worden opgenomen.

Goed gelegen in het Vlaamse Gewest - Stedenbouw - Algemene informatieclausule

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

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

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

Stedenbouw

De gemeente beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

De notaris informeert, met toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit het door Stad Sint-Niklaas afgeleverd stedenbouwkundig uittreksel van 19 februari 2025, waarvan de verkrijger kopie verklaart ontvangen te hebben, dat voor het goed:

1° geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt.

2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het plannenregister en volgens voormelde brief van de Stad Sint-Niklaas "landschappelijk waardevolle agrarische gebieden" (0930 P0000, 0931 P0000, 1089 P0000, 1090 P0000, 1105 P0000, 1110 P0000, 1111/D P0000 en 1149 P0000), "bosgebieden" (0931 P0000) en "woongebieden" (1111/D P0000) is.

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

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

5° dat voor het onroerend goed geen verkavelingsvergunning / omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

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

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

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

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

Er zijn geen inbreuken bekend.

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

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

Daarnaast verklaart de verkoper dat:

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

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

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

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

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

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

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

Betekening van de eenvoudige splitsing (artikel 5.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

De instrumenterende notaris heeft het plan van de verdeling en een attest met de aard van de akte en met de bestemming van de kavels bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de Stad Sint-Niklaas op 21 februari 2025. Het college van burgemeester en schepenen merkte het volgende op:

"COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van 10 maart 2025

Besluit

Samenstelling:

Aanwezig:

Lieven Dehandschutter, burgemeester-voorzitter (N-VA); Kris Van der Coelden, schepen (Vooruit); Peter Buysrogge, schepen (N-VA); Ghizlane Benabdellah, schepen (Vooruit); Carl Hanssens, schepen (N-VA); Kristof Van Gansen, schepen (CD&V); Filip Baeyens, schepen (N-VA); Maxime Callaert, schepen (N-VA); Adelheid Van Hauwermeiren, schepen (Vooruit); Johan Verhulst, algemeen directeur; Tarik Van Ballaer, adjunct-algemeen directeur

**85 2025_CBS_00998 Verdelingsplannen diverse
landbouwgronden nabij Kouterstraat, Stationswegel:
kennisneming: goedkeuring**

Behandelende cluster - dienst

Omgeving - Vergunnen

Bondige toelichting

Dienst vergunnen ontving op 24 februari 2025 een schrijven van Notaris D'Hoore, Parklaan 18, 9100 Sint-Niklaas, met betrekking tot de splitsing van de diverse landbouwgronden gelegen te 9111 Belsele (Sint-Niklaas), nabij Kouterstraat, Stationswegel, negende afdeling, sectie A, nummers: 1012, 1152, 1153, 1015, 1090, 1091, 0942, 1097, 1100, 1105, 0869, 1110, 1111D, 1149, 1086, 1089, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1170, 1171, 1176, 0930, 0931, 0937, 0938, 0939, 0940, 0941, 0950, 1013, 1014, 1017, 1019E, 1088B, 1161a, 1162A, 1163A, 1164C wegens openbare verkoop van de percelen nummers: 1090, 1105, 1110, 1111D, 1149, 1089, 0930 en 0931.

Bestemming: ongewijzigd.

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt gevraagd om binnen een termijn van twintig dagen eventuele opmerkingen over te maken die in de akte moeten worden vermeld.

Conform artikel 5.2.2 Vlaamse codex ruimtelijke ordening moet steeds worden vermeld dat voor de verdeling geen omgevingsvergunning werd afgegeven en dat er geen zekerheid is wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Juridische grond

*Vlaamse codex ruimtelijke ordening en uitvoeringsbesluiten.
Decreet betreffende de omgevingsvergunning en
uitvoeringsbesluiten.*

Decreet lokaal bestuur, artikel 56.

Argumentatie

Er worden met betrekking tot dit verdelingsplan volgende opmerkingen geformuleerd: de percelen zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De percelen moeten in aard en gebruik behouden blijven. Het merendeel van de te verkopen percelen grenst aan een waterloop. Zonder toelating van de beheerder mogen er geen werken aan waterlopen worden uitgevoerd.

Besluit

Het college van burgemeester en schepenen beslist:

Artikel 1

kennis te nemen van het op 24 februari 2025 ontvangen schrijven van Notaris D'Hoore, Parklaan 18, 9100 Sint-Niklaas, met betrekking tot de splitsing van de diverse landbouwgronden gelegen te 9111 Belsele (Sint-Niklaas), nabij Kouterstraat, Stationswegel, negende afdeling, sectie A, nummers: 1012, 1152,1153,1015, 1090, 1091,0942, 1097, 1100, 1105, 0869, 1110, 1111D, 1149, 1086, 1089, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1170, 1171, 1176, 0930, 0931, 0937, 0938, 0939, 0940, 0941, 0950, 1013, 1014, 1017, 1019E, 1088B, 1161a, 1162A, 1163A, 1164C wegens openbare verkoop van de percelen nummers: 1090, 1105, 1110, 1111D, 1149, 1089, 0930 & 0931. Er worden met betrekking tot dit verdelingsplan volgende opmerkingen geformuleerd: de percelen zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De percelen moeten in aard en gebruik behouden blijven. Het merendeel van de te verkopen percelen grenst aan een waterloop. Zonder toelating van de beheerder mogen er geen werken aan waterlopen worden uitgevoerd.

Gezien en goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen

Johan Verhulst

(getekend)

algemeen directeur

Lieven Dehandschutter

(getekend)

burgemeester"

Risicozone overstromingsgebied - Waterparagraaf

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 17 februari 2025, verklaart ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen, dat voorschreven eigendom niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

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

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

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

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

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

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;

- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

B: kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering 2050 (percelen 1105 P0000, 1110 P0000, 1111/D P0000 en 1149 P0000)

D: middelgrote kans op overstromingen onder het huidige klimaat (percelen 0930 P0000, 0931 P0000, 1089 P0000 en 1090 P0000)

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

ONBEKEND

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

Voorkooprecht – Voorkeurrecht

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

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

* De instrumenterende ambtenaar meldt de volgende gegevens:

1° de identificatie van het perceel;

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

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

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

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

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

- Als de verkoop wordt gehouden door middel van een gedematerialiseerde openbare verkoop bezorgt de instrumenterende ambtenaar na het sluiten van de biedingen en vóór de toewijzing het aanbod aan het e-voorkooploket. Het e-voorkooploket bezorgt het aanbod aan de begunstigten. Deze aanbieding gebeurt zonder het recht van voorkoop van de pachter, zoals bepaald in artikel 47 tot en met 55 van de Pachtwet van 4 november 1969, te miskennen.

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

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

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

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

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

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

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel voorkeur-, voorkoop- of wederinkooprecht is bezwaard, behoudens het wettelijk voorkooprecht in hoofde van de Vlaamse Waterweg naamloze vennootschap en eventueel de pachter indien hij hiervan tijdig de minuuthoudende schriftelijk in kennis stelt.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enig onteigeningsbesluit.

De verkoper verklaart dat het goed geen sociale koopwoning of huurwoning is die aan hem als woonbehoefte is verkocht door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds van de Grote

Gezinnen, de gemeente of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn of andere openbare instellingen met een zelfde doel.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Onroerend erfgoed: Beschermd/inventaris

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

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

Bodemtoestand

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

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

De overdrager verklaart dat de overnemer voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van de acht bodemattesten afgeleverd door OVAM op 20 februari 2025 en dat de inhoud van dit bodemattest is opgenomen in de onderhavig lastenkohier.

De inhoud van dit bodemattest luidt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

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

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

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

Asbestinventarisatetest

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

Een asbestinventarisatetest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Het beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten, wat de staat is van het asbest en hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

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

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

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

De overdrager verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest.

B. Algemene verkoopsvoorwaarden

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke 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:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;

d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen;

e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);

f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

Indien er op enig moment binnen een periode van 5 minuten vóór het uur van de sluiting van de biedingen nog één of meerdere biedingen worden uitgebracht, wordt het mechanisme van de "zandloper" automatisch ingeschakeld. Dit houdt in dat in een dergelijk geval de termijn om te bieden met 5 minuten wordt verlengd. Tijdens deze

verlenging kunnen enkel diegenen die reeds een bod hebben uitgebracht vóór het initiële einduur, bieden. Indien er door deze bidders één of meerdere biedingen worden uitgebracht tijdens deze verlenging, loopt de "zandloper" van 5 minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de "zandloper" in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

- de 5 hoogste bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;
- de bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie...) ten aanzien van de hoogste en laatste bidder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bidders overeenkomstig artikel 5 van deze algemene verkoopsvoorwaarden.

De notaris stelt vervolgens de verkoper in kennis van het bedrag van het weerhouden bod, zonder de identiteit van de bidder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke

blijvende bieder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de bieder de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;
- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bieder 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 bieder heeft dan de keuze om:

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

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 16. De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de 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 inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan

deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

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

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro

fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijftientachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00).

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

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

overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling,

van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. Dit houdt onder andere in dat de tweede koper het kostenforfait moet betalen (inclusief de registratierechten die op hem van toepassing zijn) alsof er voordien geen verkoop was. Het bedrag van de registratierechten in de forfaitaire kosten aangerekend aan de tweede koper, worden gevoegd bij de massa. Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

Bijgevolg kan hij die in herveiling koopt zich niet beroepen op de vrijstelling van artikel 159, 2°, van het Wetboek van registratierechten.

Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, overeenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, zoals volgt:

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

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

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

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

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

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

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.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg. / W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

Uitvoerend onroerend beslag: Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper,

in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

Machten van de lasthebber

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

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

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

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

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

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

Waarschuwing

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

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

C. De definities

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

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

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

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht.

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt.

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.

- De werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

- De zitting: het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

[...]

BEVESTIGING IDENTITEIT

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

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 3 april 2025.

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Sint-Niklaas, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.