

(...)

DV/2240466-2

Recht van 50,00 euro betaald op aangifte door de minuuthoudende notaris.

In het jaar tweeduizend vierentwintig, op eenentwintig augustus. Voor ons, Daphné VERBAUWHEDE, geassocieerd notaris te Kortrijk, tweede kanton, die haar ambt uitoefent in de besloten vennootschap “ALTUS notarissen”, met zetel te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 13.

(...)

Voorafgaande uiteenzetting

(...)

## A. DEFINITIES

De gehanteerde termen worden in onderhavige akte begrepen als volgt:

### **De verkoopvoorwaarden**

Alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

### **De verkoper**

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

### **De koper**

Diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

### **Het goed**

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

### **De online verkoop**

De verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://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 de verkoper en de koper.

### **Het online bod / De online bieding**

Het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://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.

**B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Toepassingsgebied**

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

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

**Toetreding**

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

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

#### **Wijze van verkopen**

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (*onbekwaamheid, insolventie, ...*); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) de notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, *ofwel* zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, *ofwel* zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of aan 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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medege-deeld.

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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

Artikel 9. De periode van de biedingen wordt vastgesteld op 8 kalenderdagen. De bijzondere verkoopvoorwaarden vermelden de dag en het uur van de aanvang en de dag en het uur van de sluiting van de biedingen. Bieden kan gedurende deze periode, onder voorbehoud van de zandloper.

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

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

### **Biedsystemen**

Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

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

#### Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder die gebruik maakt van het automatische biedensysteem, 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 verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

#### **Het sluiten van de biedingen**

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

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 10 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 ondergetekende 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 na laat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van minimum **vijfduizend euro (€ 5.000,00)** betalen.

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

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

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijfduizend euro (€ 5.000,00)**. Indien meerdere bidders opeenvolgend in gebreke blijven, worden hun schadevergoedingen zoals hierboven bepaald gecumuleerd.

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00)**.

### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

Ter verduidelijking voor de liefhebbers wordt hier reeds bepaald dat onderhavige verkoopsvoorwaarden niet toestaan dat er wordt geboden onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een financiering.

### **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 be-

langhebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

### **Uitdrijving**

Artikel 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (*na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten*), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

### **Toewijzing aan een medeveiler**

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

### **Sterkmaking**

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

### **Aanwijzing van lastgever**

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

### **Borg**

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

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

### **Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**



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

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

#### **Prijs**

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen 6 weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

#### **Kosten (Vlaams Gewest)**

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

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

- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 zeshonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zeshonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

**Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lasten de koper**

Artikel 25bis. 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 commandoverklaring (*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 één of meerdere andere gunstregimes (*bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement*), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van B.T.W. of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden vermindert ten belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.

De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch ui-

terlijk 5 dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

#### **Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de verkoper**

Artikel 25ter. 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 2 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 (4%).

#### **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 15 dagen. In een dergelijk geval zal de in gebreke gebleven koper gehouden zijn tot betaling van een som gelijk aan tien procent (10%) van de koopprijs, die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De verkoper geeft in de ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveriling bij rouwkoop

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van 8 dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clauses van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervalddag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clauses 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 8 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 8 dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van 15 dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

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

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

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent (10%) van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

#### *Uitvoerend onroerend beslag*

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

#### **Machten van de lasthebber**

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

- de verkoop volgen, de verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden.

<b>C. BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN</b>
---

#### **Contactgegevens van het notariskantoor**

##### Artikel 31.

ALTUS notarissen

Beneluxpark 13

8500 Kortrijk

Telefoon: 056/43.90.80

E-mailadres: an-sophie@altusnotarissen.be

#### **Beschrijving van het goed**

##### Artikel 32.

#### STAD KORTRIJK

In het appartementsgebouw, genaamd “Residentie Prins Albert”, gelegen aan de Koning Albertstraat 13, kadastraal bekend te Kortrijk, eerste afdeling, sectie E, nummer 24/S/32 P0000, met een oppervlakte voor wat de grond betreft waarop het gebouw zich bevindt, van zevenennegentig centiare (97ca):

**De handelseigendom op het gelijkvloers met kelder KO**, omvatende volgens de eigendomstitel van de verkoper:

a) in privatieve en uitsluitende eigendom: handelseigendom op de het gelijkvloers omvatende: de deur uitgevende op de straat, de deur uitgevende op de gang, de winkelplaats, de berging, de toiletten met twee wc’s, de keuken en de koer, alsook een kelder genummerd KO.

b) in mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: honderd-

tweeëntachtig/duizendsten (182/1.000sten) in de gemene delen van het gebouw en de grond.

Dit privatief is volgens het kadaster gekend als 24/S/32 P0006.

Kadastraal inkomen: duizend zeventhonderdzevenendertig euro (€ 1.737,00).

In de hierna vermelde titel van eigendom van de verkoper, namelijk de akte verleden voor notaris Frederic Opsomer op 23 december 2021, staat letterlijk vermeld wat volgt:

*“De verkoper verklaart dat het gelijkvloers het vrij gebruik heeft van de kelderopening en ook de vrije ruimte van de tellergang mag benutten zonder de toegang nochtans te mogen versperren, terwijl de verdiepingen van zelfde opening slechts mogen gebruik maken na akkoord van de gebruiker van het gelijkvloers.”*

Voor de beschrijving van de gemene delen, worden partijen verwezen naar de hierna vermelde basisakte, waarin de gemene delen uitvoerig beschreven zijn.

#### OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

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

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

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

#### Roerende goederen

In onderhavige verkoop zijn geen roerende goederen inbegrepen.

#### **Instelprijs**

##### Artikel 33.

De instelprijs is **negentigduizend euro (€ 90.000,00)**.

#### **Minimumbod**

Artikel 34. Het minimumbod bedraagt duizend euro (€ 1.000,00).

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

#### **Aanvang en sluiting van de biedingen**

##### Artikel 35.

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 26 september 2024 om 14.00 uur**.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 4 oktober 2024 om 14.00 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

#### **Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**



#### Artikel 36.

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 **donderdag 10 oktober 2024 om 14.00 uur.**

#### **Bezoeken**

#### Artikel 37.

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden **na het vastleggen van een afspraak met het notariskantoor.**

De notaris houdt zich het recht voor om bijkomende bezoeken in te lassen in het belang van de verkoop.

De notaris is gemachtigd om zo nodig alle maatregelen te nemen om toegang te krijgen tot voorschreven onroerend goed, indien nodig met behulp van de openbare macht en bijgestaan door een slotenmaker en/of gerechtsdeurwaarder, met het oog op de naleving van de verkoopvoorwaarden en/of het bezoek door de liefhebbers.

Indien de obstructie uitsluitend te wijten is aan een huurder, bewoner of bezetter van voorschreven goed kunnen de partijen de kosten op de huurder, bewoner of bezetter verhalen.

#### **Publiciteit**

Artikel 38. De publiciteit voor de online verkoop zal gebeuren door bekendmaking op de vastgoedwebsite van het notariaat, de website immoweb.be en het Notarisblad.

De notaris kan in het belang van de verkoop eigenmachtig beslissen de publiciteitsplanning te wijzigen en/of bijkomende publiciteit te voeren via de door haar meest geschikte geachte kanalen en om na de verkoop, het resultaat op te nemen in diverse bestanden, waaronder websites toegankelijk via het internet.

#### **Eigendomsoverdracht**

Artikel 39. De koper wordt eigenaar van het goed op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

#### **Genot – Gebruik**

Artikel 40. De koper zal het genot van het 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 goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

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

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

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

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

Artikel 41. Voor zover ze tegenstelbaar zijn, wijst de notaris desgevallend toe onder de opschortende voorwaarde van het niet-uitoefenen van het (de) voorkoop- of voorkeurrecht(en) van iedere persoon aan wie (een) dergelijk(e) recht(en) bij wet of bij overeenkomst toegekend zou(den) zijn.

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

#### **Staat van het goed – Gebreken**

Artikel 42. Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

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

#### **Grenzen – Oppervlakte**

Artikel 43. De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

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

#### **Gemeenheden**

Artikel 44. Het goed wordt verkocht zonder vrijwaring voor het al dan niet bestaan van gemeenheden.

#### **Erfdienstbaarheden – bijzondere voorwaarde**

Artikel 45. Het goed wordt verkocht met alle actieve en passieve, zichtbare en onzichtbare erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

Volgens de titel van eigendom van de verkoper is er geen erfdienstbaarheid gevestigd op het voorschreven goed met uitzondering van eventuele erfdienstbaarheden opgenomen in de hierna vermelde basisakte en aanvullingen van het gebouw. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hoger vermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clause meer rechten kan verlenen aan der-

den dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

### **Schade aan de grond of ondergrond**

Artikel 46. Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden ten aanzien van derden omwille van de schade die door exploitatiewerken aan de grond of de ondergrond veroorzaakt zou kunnen zijn, ongeacht de aard ervan.

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

### **Vorderingen tot vrijwaring**

Artikel 47. De koper treedt eveneens in alle rechten die de verkoper zou kunnen doen gelden tegen de arbeiders, aannemers of architecten die hij voor de werken of constructies aangeworven zou hebben, en meer bepaald deze die uit artikel 1792 van het *oud* Burgerlijk Wetboek voortvloeien.

### **Stedenbouwkundige informatie - Vlaamse codex ruimtelijke ordening**

Artikel 48.

a) Voorschreven goed wordt verkocht in zijn huidig stedenbouwkundig statuut, zonder verhaal van de koper wanneer een goed getroffen zou zijn door een overheidsbesluit inzake onteigening, rooilijnen betreffende voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening en stedenbouw of enig ander overheidsbesluit.

De koper wordt ingelicht omtrent de mogelijkheid en noodzaak om persoonlijk, voorafgaandelijk aan de toewijzing, alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van voorschreven goed, voorwerp van huidige verkoop en omtrent het milieu.

b) De ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van de artikelen 5.2.1. en 5.2.3. van voormelde Codex:

1° dat voor het onroerend goed geen recente bouwvergunning/stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is uitgereikt, met uitzondering van:

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 16 juni 1977, met gemeentelijk dossiernummer 19771255 en onderwerp “plaatsen publiciteitsaanvraag”;

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 14 oktober 1982, met gemeentelijk dossiernummer 19821493 en onderwerp “plaatsen van publiciteit”;

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 28 oktober 1982, met gemeentelijk dossiernummer 19821501 en onderwerp “plaatsen terras”;

- de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 15 mei 1996, met gemeentelijk dossiernummer 19961249/K en onderwerp “wijzigen van het winkelraam”;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de stad Kortrijk *de dato* 21 mei 2024 is:

. *woongebieden* volgens het gewestplan “Kortrijk”, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 4 november 1977;

. *Artikel 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk* volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk”, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 20 januari 2006;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en de verklaring van de verkoper het onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van voormelde codex (*zijnde een rechterlijke en/of bestuurlijke maatregel*), noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkeurecht en dat op het goed geen voorkeurecht rust zoals vermeld in 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;

7° dat het goed niet gelegen is in een watergevoelig openruimtegebied.

Het stedenbouwkundig uittreksel vermeldt verder nog dat het goed gelegen is in het beeldkwaliteitsplan “Zone B Stations- en gerechtshofwijk”.

Het stedenbouwkundig uittreksel verleend door de stad Kortrijk *de dato* 21 mei 2024 wordt ter beschikking gesteld van de (kandidaat-)koper(s).

c) De notaris verwijst naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

De notaris wijst erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht. De aandacht van de koper wordt gevestigd op het feit dat voor bepaalde wijzigingen van de functie, het gebruik of de bestemming van een onroerend goed een voorafgaande vergunning vereist is.

De notaris wijst erop dat geen bouwwerk, nog enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt op het goed mag worden opgericht, zolang de vergunning niet is verkregen.

d) De koper wordt door de ondergetekende notaris ingelicht dat uit de vermelding in het stedenbouwkundig uittreksel dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd niet met zekerheid kan worden afgeleid dat de vergunning rechtsgeldig is en dat het goed

voorwerp van de verkoop integraal vergund is of integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht.

De koper wordt tevens gewezen op artikel 4.2.14 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening omtrent het vermoeden van vergunning en op het feit dat §3 van voornoemd artikel bepaalt dat indien met betrekking tot een vergund geachte constructie vergunningsplichtige handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van artikel 4.2.14 §1 en §2, eerste lid Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voldoen, deze handelingen niet door de desbetreffende vermoedens zijn gedekt.

De koper wordt ingelicht omtrent het belang en de noodzaak om vóór de toewijzing persoonlijk de wettigheid na te gaan van de handelingen en werken die werden uitgevoerd in en aan het te koop gestelde goed en om na te gaan of het te koop gestelde goed overeenstemt met de eventueel afgeleverde vergunningen door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de stad waar het goed zich bevindt, en dit naast en bovenop de stedenbouwkundige opzoeking gedaan door de notaris overeenkomstig de toepasselijke wetgeving.

Er wordt aan herinnerd dat de notaris niet in de mogelijkheid is om technische vaststellingen en analyses te doen met betrekking tot het te koop gestelde goed en dat het de koper vrijstaat om desgevallend een beroep te doen op technisch adviseurs zoals een architect, ingenieur of landmeter.

#### **Onroerend erfgoeddecreet**

Artikel 49. Uit de verrichte opzoeking in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld, blijkt dat het goed:

- noch voorlopig noch definitief is beschermd;
- wel is opgenomen in de vastgestelde inventaris archeologische zones “Historische stadskern van Kortrijk”, maar niet in de landschapsatlas, noch de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen en parken.

De instrumenterende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet en naar [www.onroerenderfgoed.be](http://www.onroerenderfgoed.be).

#### **Heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen en leegstand van bedrijfsruimten – register van herstellvorderingen**

Artikel 50. Uit de verrichte opzoeking blijkt geen kennisgeving van opname van voorschreven goed in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, of in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen.

De gemeentelijke inlichtingenbrief bevestigt dat.

De ondergetekende notaris verklaart daarnaast dat blijkens een opzoeking in het register van herstellvorderingen

([www.wonenvlaanderen.be/registervanherstelvordering](http://www.wonenvlaanderen.be/registervanherstelvordering)) het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstellvordering op vlak van woonkwaliteit.

### **Voorkooprechten - recht van wederinkoop - verbod tot vervreemding**

Artikel 51. Er werd aan de ondergetekende notaris niet verklaard dat voorschreven goed met een conventioneel recht van voorkoop, recht van wederinkoop of verbod van vervreemding is bezwaard, noch dat aan iemand een optie tot aankoop zou zijn toegekend.

Uit een opzoeking in de databank van 16 augustus 2024 blijkt overigens dat voorschreven goed niet onderworpen is aan een wettelijk recht van voorkoop.

### **Waterparagraaf**

#### Artikel 52.

1. De notaris verklaart, in toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen van 4 april 2014, dat zij na nazicht van de overstromingskaarten ([www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)) heeft vastgesteld dat bovenbeschreven goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming.

2. De notaris verklaart tevens, in toepassing van artikel 1.3.3.3.2 van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat zij na nazicht van zelfde overstromingskaarten ([www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)) en het geo-loket recht van voorkoop ([www.geopunt.be/kaart?Viewer=Recht\\_van\\_voorkoop-themabestand\\_app](http://www.geopunt.be/kaart?Viewer=Recht_van_voorkoop-themabestand_app)) heeft vastgesteld dat bovenbeschreven goed:

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m<sup>2</sup>) hebben G(ebouw)-score: A (*geen overstroming gemodelleerd*).

De grond heeft P(erceel)-score: A (*geen overstroming gemodelleerd*).

### **Asbestinventarisatetest**

#### Artikel 53.

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

2. De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met attestnummer 20240709-000066.000, uitgegeven op 9 juli 2024.

De eindconclusie volgens de wetgeving luidt als volgt:

*“Asbestveilig*

*Tijdens de inspectie is vastgesteld: 0 asbestmaterialen; 0 beperkingen; 0 uitsluitingen.”*

3. De verkoper verklaart dat er geen nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het inspectie-

gebied, zoals opgenomen in het bestaand asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt ter beschikking gesteld van de (kandidaat-)koper(s).

### **Bodemtoestand**

#### Artikel 54.

De openbare verkoop van voorschreven goed moet worden aanzien als een “overdracht van gronden” zoals bedoeld in artikel 2, 18° van het Bodemdecreet.

Er werd een bodemattest gevraagd bij OVAM en afgeleverd op 17 mei 2024, waarvan de inhoud letterlijk luidt als volgt:

#### *“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 risicogrond is.*

#### *2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

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

#### *2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### *3 OPMERKINGEN*

*1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [www.ovam.be/disclaimer](http://www.ovam.be/disclaimer).*

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

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

De koper zal genoegen nemen met het voorgaande en voorschreven goed aanvaarden in de huidige staat.

De koper zal de verkoper bijgevolg ontslaan van elke verplichting tot vrijwaring uit hoofde van eventueel nog bestaande bodemverontreiniging.

De liefhebbers worden gewezen op het bestaan van de wet- en regelgeving inzake het grondverzet.

### **Stookolietank**

Artikel 55. De verkoper heeft verklaard dat er in of op het verkochte goed, noch in de gemene delen, noch in het privaatief zelf, geen stookolietank aanwezig is.

Indien in het verkochte goed naderhand toch een stookolietank aanwezig blijkt te zijn, zal de koper hiervan zijn eigen zaak moeten maken. Het risico op het al of niet aanwezig zijn van een tank wordt volledig door de koper gedragen, dewelke zich als enige aan de gebeurlijk toepasselijke regelgeving zal dienen te onderwerpen, ter volledig vrijwaring van de verkoper en de ondergetekende notaris.

### **Zonnepanelen-groene stroomcertificaten**

Artikel 56. De verkoper heeft verklaard dat er zich geen zonnepanelen op het goed bevinden.

### **Publiciteitsbord**

Artikel 57. De verkoper heeft verklaard dat het goed niet bezwaard is met enige overeenkomst (*huurovereenkomst of andere*) betreffende een publiciteitsbord aangebracht op het goed.

### **Rookmelders**

Artikel 58. Voor zover in voormelde eigendom onvoldoende optische rookmelders aanwezig zijn, zal de uiteindelijke koper hiertoe op zijn kosten en verantwoordelijkheid, zonder verhaal jegens de verkoper, het nodige doen.

### **Energieprestatiecertificaat**

Artikel 59.

a) Een geldig energieprestatiecertificaat “klein niet-residentiële gebouwen” werd opgemaakt met betrekking tot het privatief, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Glenn Abbeel gedateerd van 11 oktober 2021 met vermelding van unieke code 20211011-0002475551-KNR-2, melding makend van een energielabel E.

Een digitaal exemplaar van dit certificaat wordt ter beschikking gesteld van de (kandidaat-)koper(s).

b) Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot de gemene delen van het gebouw door energiedeskundige Jacek Eli Brabants gedateerd van 31 maart 2021 met vermelding van unieke code 20210331-0002395228-GD-2.

Een digitaal exemplaar van dit certificaat wordt ter beschikking gesteld van de (kandidaat-)koper(s).

### **Renovatieverplichting**

Artikel 60.

Het goed is een klein niet-residentiële gebouweenheid in de zin van het Energiebesluit.

De koper wordt erop gewezen dat het goed, op grond van de geldende energieregelgeving, binnen uiterlijk 5 jaar te rekenen vanaf het proces-verbaal van toewijs aan de volgende minimale energieprestaties moet voldoen:

1. als voor dakisolatie de minimale R-waarde van 0,75 m<sup>2</sup>K/W niet gehaald wordt op heden, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m<sup>2</sup>K geplaatst
2. enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m<sup>2</sup>K
3. centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die ouder dan 15 jaar zijn op heden, wor-



den vervangen door een nieuwe warmteopwekker, tenzij kan worden aangetoond dat de installatie voor ruimteverwarming aan de minimale installatie-eisen voor renovatie, zoals beschreven in Bijlage XII van het Energiebesluit, voldoet. Als er een aardgasnet aanwezig is in de straat, mag daarbij geen nieuwe stookolieketel geplaatst worden.

4. koelinstallaties die ouder zijn dan 15 jaar op heden en gebruik maken van koelmiddelen op basis van ozonlaagafbrekende stoffen, zoals omschreven in titel II, hoofdstuk 1.1, artikel 1.1.2 van het VLAREM of gebruik maken van koelmiddelen met een GWP-waarde van minstens 2500, berekend volgens de methodiek vastgelegd in bijlagen I, II en IV van EU-verordening 517/2014, worden verplicht vervangen door koelinstallaties die geen gebruik maken van dergelijke koelmiddelen.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen 5 jaar te rekenen vanaf het proces-verbaal van toewijs het vereiste minimale energieprestatieniveau moet halen (label C: als de kleine niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat volledig niet-residentieel is en in zijn totaliteit wordt overgedragen of label D: als de kleine niet-residentiële eenheid in een gebouw ligt dat niet in zijn totaliteit wordt overgedragen, of als het gebouw in kwestie niet volledig een niet-residentieel gebouw is).

Binnen 5 jaar te rekenen vanaf het proces-verbaal van toewijs moet een nieuw energieprestatiecertificaat niet-residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

Voor verdere informatie worden partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

### **Elektrische installaties**

#### Artikel 61.

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een niet-residentiële eenheid is in de zin van hoofdstuk 8.3., afdeling 8.3.1. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 21 oktober 2021 werd door de heer Sven Soete van de firma “ACA”, vereniging zonder winstoogmerk te Roeselare, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. De koper koopt het onroerend goed en de elektrische installatie in de staat waarin ze zich bevinden. De aanpassingswerken die aan de elektrische installaties zouden moeten worden uitgevoerd om deze installaties conform te maken aan het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) zullen worden uitgevoerd door de koper op zijn kosten. Conform voormeld proces-verbaal dient de volgende controle te worden uitgevoerd uiterlijk voor 21 oktober 2026, door een organisme naar keuze. Een kopie van voormeld proces-verbaal wordt ter beschikking gesteld van de (kandidaat-)koper(s).

### **Postinterventiedossier**

Artikel 62. De ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers op de inhoud en de gevolgen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen (*hierna genoemd het K.B.*).

Ingevolge dit K.B. dient een dossier opgesteld te worden, postinterventiedossier genaamd, voor werken uitgevoerd door één of meer aannemers, dat de voor de veiligheid en de gezondheid nuttige elementen bevat waarmee bij eventuele latere werkzaamheden moet worden rekening gehouden en dat aangepast is aan de kenmerken van het bouwwerk.

Onder werken wordt onder meer begrepen (*zonder dat deze lijst exhaustief is*): graafwerken; grondwerken; funderings- en verstevigingswerken; waterbouwkundige werken; bouwwerken; plaatsing van nutsleidingen, inzonderheid riolen, gasleidingen, elektriciteitskabels en tussenkomsten op deze leidingen voorafgegaan door andere hier vermelde werken; montage en demontage van, inzonderheid, geprefabriceerde elementen, liggers en kolommen; inrichtings- of uitrustingswerken; verbouwingswerken; vernieuwbouw; herstellingswerken; ontmantelingswerken; sloopwerken; instandhoudingswerken; onderhouds-, schilder- en reinigingswerken; saneringswerken, evenals alle werken van afwerking die met voorgaande werken in verband staan.

Het dossier dient te worden opgesteld indien de werken zijn aangevat sinds 1 mei 2001.

Er is geen postinterventiedossier opgesteld met betrekking tot voorschreven goed.

#### **Hypothecaire toestand**

Artikel 63. 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.

#### **Gebruik**

Artikel 64. De notaris attesteert dat voormeld hypothecair getuigschrift geen overgeschreven titel vermeldt waaruit moet blijken dat voorschreven goed thans verhuurd is.

Het attest afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 23 mei 2024 bevestigt dat geen huurcontract met betrekking tot voorschreven goed werd geregistreerd sedert dat de verkoper eigenaar is geworden van het goed.

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.

#### **Overdracht van risico's – Verzekeringen**

Artikel 65. De risico's met betrekking tot het goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

De koper is in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper voor wat betreft de collectieve verzekeringspolissen tegen brand en andere risico's met betrekking tot het bij deze verkochte goed, en dit overeenkomstig de bepalingen hieromtrent aangehaald in de statuten van het gebouw en andere betreffende overeenkomsten. De koper zal verplicht zijn deze lopende verzekeringspolissen voort te zetten en de betrokken verzekeringsmaatschappij of de syndicus op de hoogte te brengen van de verandering van eigenaar, en de verzekeringspremies te betalen vanaf de eerstkomende vervalddag.

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**

Artikel 66. 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**

Artikel 67. Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het 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.

#### **Basisakte**

Artikel 68. De basisakte waarbij het appartementsgebouw onder het regime van de mede-eigendom werd gebracht met de juridische verdeling ervan en het bijgevoegde reglement van mede-eigendom werd verleden voor notaris André Moerman, destijds te Kortrijk, op 27 december 1967, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 13 februari daarna, boek 195, nummer 26.

Aan de vereniging van mede-eigenaars werd het ondernemingsnummer 0887.814.967 toegekend.

De koop wordt gedaan en aanvaard onder de bedingen en lasten opgenomen in gemelde basisakte en in het reglement van mede-eigendom en in de eventuele aanvullende akten, alsook onder alle lasten en voorwaarden opgelegd door de beslissingen van de algemene vergadering van mede-eigenaars die betrekking hebben op het bij deze verkochte goed.

De koper wordt op de hoogte gebracht van voormelde akte en reglementen en van de desbetreffende beslissingen van de algemene

vergadering van de mede-eigenaars. Door de toewijs wordt de koper in de plaats gesteld in alle rechten en verplichtingen van de verkoper die spruiten uit gemelde akten en beslissingen.

### **Gemeenschappelijke kosten**

#### Artikel 69.

1. De koper zal bijdragen in de *gemeenschappelijke kosten* van het gebouw en de bewoning vanaf de ingenottreding.

2. De vereniging van de mede-eigenaars zal de verkoper het gedeelte van zijn aandeel in de door hem betaalde voorschotten voor de periodieke uitgaven op *het werkkapitaal* terugbetalen voor de periode ingegaan na het ogenblik van ingenottreding. De afrekening wordt opgesteld door de syndicus, zijnde de vennootschap “VM Vastgoedbeheer (Syncura Services)”, te Gent (Sint-Denijs-Westrem).

*Het reservekapitaal*, bestemd voor het dekken van de niet-periodieke uitgaven, wordt niet terugbetaald of afgerekend, maar blijft eigendom van de vereniging van de mede-eigenaars.

De kosten waarover beslist werd voor het definitief worden van de toewijs en die pas daarna opeisbaar worden gesteld zijn ten laste van de koper.

3. Overeenkomstig artikel 3.94, tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek, heeft de ondergetekende notaris, bij mail/schrijven van 14 mei 2024 de syndicus verzocht tot mededeling van de staat van de uitgaven, van de oproepen tot kapitaalinzending en van erin vermelde kosten en verschuldigde bedragen.

Een afschrift van het antwoord van de syndicus en de bijlagen wordt ter beschikking gesteld van de (kandidaat-)koper(s).

Bovendien werden alle documenten en inlichtingen vermeld in de eerste paragraaf van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek ter beschikking gesteld.

De koper wordt erop gewezen dat hij overeenkomstig de wet, niet-tegenstaande elk strijdig beding, tegenover de mede-eigendom verplicht is tot betaling van de uitgaven, de kosten en schulden vermeld in paragraaf 2, 1°, 2°, 3° en 4 van artikel 3.94 van het Burgerlijk Wetboek.

Alle kosten voor de mededeling van de informatie en voor de overhandiging van de documenten bedoeld in artikel 3.94, eerste en tweede paragraaf, van het Burgerlijk Wetboek worden gedragen door de verkoper.

### **Kosten**

Artikel 70. De notaris verwijst naar artikel 25 en bepaalt de forfaitaire bijdrage van de koper in de kosten, rechten en erelonen van de verkoop, uitgaand van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12%), op twintig procent (20,00%) voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00).

#### **D. VOLMACHT**

De verkoper, hierna “de lastgever” te noemen, vertegenwoordigd als voorzegd, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

(...)

Hierna elk afzonderlijk “de lasthebber” te noemen, met macht om afzonderlijk op te treden.

Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om:

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

wijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.

- ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.

- hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.

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

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

#### BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

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

#### WAARMERKING

Om te voldoen aan de bepalingen van de hypotheekwet waarmerkt de notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

a) voor de natuurlijke personen: de naam, voornamen, geboorteplaats en –datum en woonplaats op grond van de gegevens vervat op hun identiteitskaart en/of het rijksregister.

b) voor de rechtspersonen: de naam, de rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het ondernemingsnummer.

(...)

#### WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgesteld en verleden op mijn kantoor te Kortrijk, op hogervermelde datum.

En na lezing, heb ik, Notaris, deze akte ondertekend.

(...)