

LASTENKOHIER
(...)

KOHIER VAN LASTEN EN VOORWAARDEN UITVOEREND BESLAG OP ONROEREND GOED

LV/2251006-2

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

In het jaar tweeduizend zesentwintig op één september.
Voor ons, Liesbet DEGROOTE, notaris te Kortrijk, tweede kanton,
die haar ambt uitoefen in de besloten vennootschap “ALTUS
notarissen”, met zetel te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 13.

In uitvoering van de beschikking(en) waarvan sprake hierna,
verleend:

OP VERZOEK VAN

(...)

Hierna ook genoemd “de vervolgende schuldeiser”
en/of “de verzoekster”.

(...)

Hierna ook samen genoemd “de beslagenen”.

Zijn wij overgegaan tot het opstellen van de verkoopvoorwaarden
op de wijze als hierna gezegd.

Voorafgaande uiteenzetting

(...)

Hypothecaire toestand

(...)

OVERSCHRIJVING DAGVAARDING RUIMTELIJKE ORDE-
NING EN STEDEBOUW

Formaliteit 64-T-12/11/2020-08063, overschrijving op 12
november 2020, van het exploot van gerechtsdeurwaarder Michel
Indekeu, te Kortrijk, van 5 november 2020, houdende de
dagvaarding op verzoek van de procureur des konings van de
Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk,
om te verschijnen voor de rechtbank, inzake inbreuk op artikel 66
van het strafwetboek, om een woning of woonvorm te verhuren, te
huur te stellen of ter beschikking te stellen die niet voldoen aan de
vereisten van artikel 5.1 Vlaamse Wooncode.

KANTMELDINGEN NAAST DE OVERSCHRIJVINGEN

Formaliteit 64-M-13/10/2022-08604, kantmelding door het
uitvoerend parket te Gent, naast de voormelde overschrijving van
12 november 2020, houdende melding van het arrest van 6
december 2022, dagvaarding 64-T-12/11/2020-08063,
uitgesproken door Hof van Beroep te Gent, Savaanstraat 11/101,
tiende kamer, welk arrest het vonnis bevestigt van 25 januari 2021,
waarbij de herstellvordering op het te verkopen onroerend goed
ontvankelijk en gegrond werd verklaard.

(...)

A. DEFINITIES

De gehanteerde termen worden in onderhavige akte begrepen als volgt:

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 de verkoper en de 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.

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 verkoopvoorwaarden, primeren de bijzondere verkoopvoorwaarden.

Toetreding

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

De verkoper, de koper, elke 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 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. Bij samenvoeging van verschillende loten bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa.

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 (8) 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 vijf (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 vijf (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 vijf (5) minuten opnieuw vanaf het einde van de voorgaande vijf (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 vierentwintig (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.

Voorrang 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 vijf (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 tien (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 (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 nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden bidder heeft aanvaard, moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke.

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- *ofwel* te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom;
- *ofwel* van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **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 bidder 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 kandidaat-kopers wordt hier reeds benadrukt dat onderhavige verkoopsvoorwaarden geen biedingen onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper aanvaarden.

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 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.

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 bidder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf (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.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten *pro fisco* geschat op een halve procent (0,5%) van de prijs. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12%). Het bedraagt:

- zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven

honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);

- vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- veertien komma zeventig procent (14,70%), 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 twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- veertien komma nul vijf procent (14,05%), 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 vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- dertien komma vijfvijftig procent (13,55%), 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 dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- dertien komma tien procent (13,10%), 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);

Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten - lastens 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 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 (*twaalf procent (12%) voor het Vlaams Gewest en twaalf en een halve procent (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 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.

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 de vijftien (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 - 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 (8) 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 verval-dag 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 (8) dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clauses 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 vijftien (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 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 (10%) 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., 1° 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 verkoopvoorwaarden, 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 verkoopsvoorwaarden.

C. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Artikel 31.

ALTUS notarissen

Beneluxpark 13

8500 Kortrijk

Telefoon: 056/43.90.80

E-mailadres: louise@altusnotarissen.be

Beschrijving van het goed

Artikel 32.

BESCHRIJVING VAN HET GOED

STAD KORTRIJK

Een handelshuis op en met grond en alle aanhorigheden, gelegen te Kortrijk, Spoorweglaan 30, kadastraal bekend te Kortrijk, derde afdeling, sectie H, nummer 1210/02/R/2 P0000, met een oppervlakte van één are en zeven centiare (1a 07ca).

Voorschreven goed was volgens titel bekend onder zelfde nummer, met eenzelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen: duizend driehonderdachtendertig euro (€ 1.338,00).

NOOT

Het voorschreven goed bestaat in werkelijkheid uit een handelsruimte op het gelijkvloers, een woonappartement op de eerste verdieping en een woonappartement op de tweede verdieping, waarbij elke entiteit wordt aangeduid met een apart busnummer.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

Roerende goederen

In onderhavige verkoop zijn geen roerende goederen inbegrepen.

Instelprijs

Artikel 33.

De instelprijs is tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00).

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 **woensdag 7 oktober 2026 om 10.00 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 15 oktober 2026 om 10.00 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 **maandag 26 oktober 2026 op een nader te bepalen uur.**

Bezoeken

Artikel 37. Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op **woensdag van 12 uur tot 15 uur** en op **zaterdag van 12 uur tot 15 uur**, telkens na voorafgaande kennisgeving aan het notariskantoor.

De notaris houdt zich het recht voor bijkomende bezoeken in te lassen en/of de bezoeken te wijzigen 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 verkoopsvoorwaarden 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 vastgoedsite 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 verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, zoals verder hierna wordt verduidelijkt in artikel 65, 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 vanaf de eerste van de maand volgend op de betaling van 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 verval dag 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.

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.

In de titel van eigendom van de verkoper wordt er geen erfdienstbaarheid vermeld of gevestigd op het voorschreven goed. De uiteindelijke koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze 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, voor zover hij dat kan nagaan, met toepassing van de artikelen 5.2.1. en 5.2.3. van voormelde Codex en zoals blijkt uit het stedenbouwkundig uittreksel:

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

- een vergunning voor *plaatsen driebeeldig*, goedgekeurd op 16 januari 1992, gemeentelijk dossiernummer 19881264;

- een vergunning voor *wijzigen bestemming: woonhuis wordt handelszaak (eetgelegenheid)*, goedgekeurd op 28 november 2016;

2° dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de stad Kortrijk *de dato* 27 januari 2026 is:

- *woongebieden* volgens het gewestplan “Kortrijk”, goedgekeurd op 4 november 1977;

- *Artikel 1 Genslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk* volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk”, goedgekeurd op 20 januari 2006;

- opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan type “Gabarietenplan” van 10 september 2018 “*Zone 2.1 Veemarkt en Vaartwijk*”;

- *overdruk solitaire vakantiewoningen* volgens het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium”, goedgekeurd op 25 juni 2015;

3° dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift het onroerend goed het voorwerp uitmaakt van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke ordeningsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van 26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, dan wel een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

- 64-T-12/11/2020-08063, overschrijving op 12 november 2020, van het exploot van gerechtsdeurwaarder Michel Indekeu, te Kortrijk, van 5 november 2020, houdende de dagvaarding op verzoek van de procureur des konings van de Rechtbank van Eerste Aanleg West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk, om te verschijnen voor de rechtbank, inzake inbreuk op artikel 66 van het strafwetboek, om een woning of woonvorm te verhuren, te huur te stellen of ter beschikking te stellen die niet voldoen aan de vereisten van artikel 5.1 Vlaamse Wooncode;

- 64-M-13/10/2022-08604, kantmelding door het uitvoerend parket te Gent, naast de voormelde overschrijving van 12 november 2020, houdende melding van het arrest van 6 december 2022,

dagvaarding 64-T-12/11/2020-08063, uitgesproken door Hof van Beroep te Gent, Savaanstraat 11/101, tiende kamer, welk arrest het vonnis bevestigt van 25 januari 2021, waarbij de herstellvordering op het te verkopen onroerend goed ontvankelijk en gegrond werd verklaard.

Intussen werd bij mail van de wooninspectie West-Vlaanderen van 26 januari 2026, gericht aan ondergetekende notaris, letterlijk het volgende meegedeeld:

“Geachte,

Onze diensten stelden op 12/04/2024 vast dat de veroordeling tot herstel van het pand Spoorweglaan 30, 8500 Kortrijk werd uitgevoerd. Wij bezorgden aan betrokkene 2 exemplaren van dit proces-verbaal van uitvoering. In ons begeleiden schrijven werd het volgende vermeld:

U zelf dient zich met beide exemplaren van het proces-verbaal aan te bieden bij het daartoe bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) (adres: Hoveniersstraat 31, 8500 Kortrijk) teneinde het te laten kantmelden in de registers van de hypothecaire openbaarmaking. De dagvaarding werd overgeschreven in het register van de hypothecaire openbaarmaking met referte 61-T-12/11/2020-08063.

Pas na deze kantmelding is het onroerend goed definitief bevrijd van het rechterlijk bevel dat er tot op heden op rust. Dit houdt in dat u officieel wordt vastgesteld dat de veroordeling tot herstel van alle gebreken is uitgevoerd. Het is dan ook in uw voordeel dat u het proces-verbaal laat overschrijven in de registers van de hypothecaire openbaarmaking. Aan deze overschrijving is een kost verbonden, te betalen aan het bevoegde kantoor. De technische verslagen moeten niet mee gekantmeld worden. Meer inlichtingen i.v.m. de kantmelding kan u bekomen bij het kantoor van de AAPD of uw notaris.

Het is dus de verantwoordelijkheid van de eigenaars om het proces-verbaal van uitvoering te laten kantmelden.

Mvg”.

4° dat het goed niet is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkoopprecht en dat op het goed geen voorkoopprecht 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.

Een kopie van het stedenbouwkundig uittreksel verleend door de stad Kortrijk de dato 27 januari 2026 is ter beschikking van de kandidaat-kopers.

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.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige vergunningen wordt in de eigendomstitel verleden voor notaris Dirk Derclercq, voornoemd, op 9 februari 2016, overgeschreven alsvoren letterlijk het volgende vermeld:

“Volgens de kadastrale gegevens is het voorschreven goed bekend als een handelshuis maar wordt het goed sedert 1986 opgesplitst in drie wooneenheden. Het gelijkvloers werd als woning/appartement gebruikt met busnummer 0001 (bewoond tussen 27/08/1986 en 07/02/2007) en de tweede verdieping met busnummer 0021 (bewoond tussen 10/09/1990 en 07/11/2009), die beiden als vergund worden beschouwd, aangezien de wetgeving pas sinds 1996 een bouwvergunning verplicht om bijkomende woongelegenheden te creëren. De eerste verdieping met busnummer 0011 (bewoond tussen 02/03/2001 en 04/02/2010) is echter als aparte woongelegenheid/appartement gecreëerd in 2000 en komt dus neer op een bouw-overtreding voor deze creatie van busnummer 0011. De notaris wijst de kopers op hun regularisatieplicht terzake”.

Op datum van 3 april 2026 heeft de stad Kortrijk per mail, gericht aan ondergetekende notaris, letterlijk het volgende meegedeeld:

“ ...

In 1946 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een woonhuis met winkelruimte. Deze werd tussen 1986-1990 opgesplitst in 2 appartementen op de verdieping en een gelijkvloerse handelsruimte zonder vergunning. Voor 01/05/2000 was het vrijgesteld van vergunning om een pand op te splitsen in meerdere woonentiteiten, het was echter sinds 1964 vergunningsplichtig om bijkomende keukens en badkamers te bouwen in een woning. Of deze voor 1964 werden voorzien om de latere opsplitsing te faciliteren is niet duidelijk af te leiden uit de gekende vergunningen, waardoor we genoodzaakt zijn de opsplitsing als ‘vergund geacht’ te beschouwen.

De vergunning uit 2016 bevestigt de bestaande toestand met de beschrijving “de bouwplaats is een meergezinswoning (aan de Spoorweglaan ter hoogte van de Zwevegemstraat) van 3 bouwlagen onder een plat dak met op elke bouwlaag een appartement. ...”. Deze aanvraag betrof het omvormen van de gelijkvloerse entiteit naar horeca.

Voor bijkomende vragen en/of inlichtingen kunt u steeds contact opnemen.”

De notaris wijst de kandidaat-koper erop dat het onroerend goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt en de kandidaat-

koper alle risico's met betrekking daartoe op zich zal moeten nemen, zonder in dit opzicht verhaal te hebben op de verkoper.

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.

e) 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 opzoeken in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar wordt gesteld, blijkt dat het goed noch voorlopig, noch definitief is beschermd.

Het goed is opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones "Historische stadskern van Kortrijk", uitgevaardigd bij Ministerieel Besluit van 19 februari 2016.

Voor het overige blijkt uit de verrichte opzoeken dat het goed niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed.

De instrumenterende notaris verwijst hierbij naar de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen - register van herstelvorderingen

Artikel 50. Uit de verrichte opzoeking blijkt geen kennisgeving van opname van voorschreven goed in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen (*artikel 2.9 Vlaamse Codex Wonen*), de inventaris van de verwaarloosde gebouwen en/of woningen (*artikel 2.15 Vlaamse Codex Wonen*) of de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen (*artikel 3.19 Vlaamse Codex Wonen*).

De ondergetekende notaris verklaart daarnaast dat blijkens een opzoeking in het register van herstelvorderingen (www.wonenvlaanderen.be/registervanherstelvordering) het verkochte goed niet het voorwerp uitmaakt van een herstelvordering op vlak van woonkwaliteit.

Hier wordt opnieuw uitdrukkelijk verwezen naar bovenstaande mail van de wooninspectie Vlaanderen.

Kaderdecreet handhaving - raadpleging maatregelenregister

Artikel 51. De ondergetekende notaris consulteerde op 15 juli 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving. Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister geen informatie over het goed. De partijen verklaren voor de ondertekening van deze akte op de hoogte te zijn gebracht van de gegevens die een impact hebben op het goed of de zakelijke rechten die daaraan verbonden zijn.

Voorkooprechten - recht van wederinkoop - verbod tot vervreemding

Artikel 52. 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 13 juli 2026 blijkt overigens dat voorschreven goed niet onderworpen is aan een wettelijk recht van voorkoop.

Waterparagraaf

Artikel 53.

1. De notaris verklaart, in toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de Verzekeringen van 4 april 2014, dat hij na nazicht van de overstromingskaarten (www.water-info.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 hij na nazicht van zelfde overstromingskaarten (www.waterinfo.be/informatieplicht) en het geo-loket recht van voorkoop (www.geopunt.be/kaart?Viewer=Recht_van_voorkoop-themabe-stand_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;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A (*geen overstroming gemodelleerd*). De grond heeft P(erceel)-score: A (*geen overstroming gemodelleerd*).

Asbestinventarisatetest

Artikel 54.

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

2. Attesten

2.1. Voor het gelijkvloerse handelspand werd een asbestinventarisatetest opgemaakt met attestnummer: 20250403-000242.000, uitgegeven op 3 april 2025.

De eindconclusie luidt als volgt:

“Asbestveilig

Tijdens de inspectie is vastgesteld:

0 asbestmaterialen;

0 beperking;

0 uitsluitingen.

2.2. Voor het appartement op de eerste verdieping werd een asbestinventarisatetest opgemaakt met attestnummer: 20250403-000245.000, uitgegeven op 3 april 2025.

De eindconclusie luidt als volgt:

“Asbestveilig

Tijdens de inspectie is vastgesteld:

0 asbestmaterialen;

0 beperking;

0 uitsluitingen.

2.3. Voor het appartement op de tweede verdieping werd een asbestinventarisatetest opgemaakt met attestnummer: 20250403-000243.000, uitgegeven op 3 april 2025.

De eindconclusie luidt als volgt:

“Asbestveilig

Tijdens de inspectie is vastgesteld:

0 asbestmaterialen;

0 beperking;

0 uitsluitingen.

3. Bij weten van de ondergetekende notaris werden er geen nieuwe attesten afgeleverd en is toestand niet gewijzigd.

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest,

behalve deze eventueel vermeld in de asbestinventarisatetesten.
Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetesten worden ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

Bodemtoestand

Artikel 55.

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

In een brief van de stad Kortrijk van 27 januari 2026, wordt bevestigd dat haar geen vergunning of melding bekend is in verband met een hinderlijke inrichting die geëxploiteerd is of werd op de betrokken grond.

2. Er werd een bodemattest afgeleverd door de OVAM op 19 januari 2026 dat 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op 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.”

3. De koper zal genoeg nemen met het voorgaande en voorschreven goed aanvaarden in zijn huidige staat.

De koper zal de eigenaar bijgevolg ontslaan van elke verplichting tot vrijwaring uit hoofde van nog bestaande bodemverontreiniging. De liefhebbers worden gewezen op het bestaan van de wet- en regelgeving inzake het grondverzet.

De instrumenterende notaris wijst de kandidaat-koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet

zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het voormeld Decreet en het VLAREBO) onverminderd van toepassing blijven.

Stookolietank

Artikel 56. De betrokken partijen hebben verklaard dat er in of op het verkochte goed, 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 57. De betrokken partijen hebben verklaard dat er zich geen zonnepanelen op het goed bevinden.

Publiciteitsbord

Artikel 58. De betrokken partijen hebben verklaard dat het goed niet bezwaard is met enige overeenkomst (*huurovereenkomst of andere*) betreffende een publiciteitsbord aangebracht op het goed, volgens de informatie vermeld in de stedenbouwkundige inlichtingen.

Rookmelders

Artikel 59. De ondergetekende notaris stelt de kandidaat-kopers in kennis van het Vlaamse Decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders, gewijzigd bij decreet van 10 maart 2017. De verplichting om de woning te voorzien van optische rookmelders overeenkomstig artikel 5 van voormeld decreet van 2012 en artikel 3 van voormeld wijzigingsdecreet van 2017 is van toepassing op alle woningen.

De verplichting tot het plaatsen van rookmelders, geldt niet als de woning beschikt over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

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 60.

- een geldig energieprestatiecertificaat niet-residentiële eenheid werd opgemaakt met betrekking tot het gelijkvloerse handelspand, door energiedeskundige Steven Vandenkerckhove op 3 juni 2021, met vermelding van unieke code 20210603-0002424422-KNR-1, met een *energielabel B*;

- een geldig energieprestatiecertificaat residentiële eenheid werd opgemaakt met betrekking tot het appartement op de eerste verdieping, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Steven Vandenkerckhove, op 3 juni 2021, met vermelding van unieke

code 20210603-0002424417-RES-1, met *energielabel C* (272kWh/(m²jaar)).

- een geldig energieprestatiecertificaat residentiële eenheid werd opgemaakt met betrekking tot het appartement op de tweede verdieping, door energiedeskundige Steven Vandenkerckhove, op 3 mei 2023, met vermelding van unieke code 20230503-0002424411-RES-2, met *energielabel D* (323kWh/(m²jaar)).

De digitale exemplaren van de energieprestatiecertificaten zijn ter beschikking van de kandidaat-kopers en zullen bij het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing aan de uiteindelijke koper worden overgemaakt.

Renovatieverplichting residentieel en niet-residentieel gebouw **Artikel 61.**

1. De appartementen op de eerste en tweede verdieping zijn een residentiële eenheid.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat het goed binnen 6 jaar vanaf heden het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Gezien de woongelegenheden reeds het energielabel C en D hebben, hebben de privatieven op vandaag al het vereiste energieprestatieniveau gehaald.

De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat een andere (strenge of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als zij binnen de 6 jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De kandidaat-kopers worden er verder op gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor goederen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, beschermde monumenten en bij sloop.

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

2. Het handelspand gelegen op het gelijkvloers is een niet-residentiële gebouweenheid die deel uitmaakt van een groter gebouw dat niet volledig niet-residentieel is.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf vandaag aan de volgende minimale energieprestatieniveaus moet voldoen:

- als voor dakisolatie op vandaag de minimale R-waarde van 0,75 m²K/W niet gehaald wordt, wordt dakisolatie met een maximale U-waarde van 0,24 W/m²K geplaatst

- enkel glas wordt vervangen door beglazing met een maximale U-waarde 1 W/m²K

- centrale warmteopwekkers die deel uitmaken van een installatie voor ruimteverwarming die op vandaag ouder dan vijftien jaar zijn, worden 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

- Koelinstallaties die op vandaag ouder zijn dan vijftien jaar 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

Kleine niet-residentiële eenheden moeten bijkomend binnen zes jaar vanaf vandaag ook over een nieuw EPC (kleine) niet-residentiële gebouwen beschikken waaruit blijkt dat het goed minimaal energieprestatielabel D of een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% behaalt.

Aangezien het goed deel uitmaakt van een groter geheel, geldt de renovatieverplichting enkel voor de individuele onderdelen van de verkochte niet-residentiële eenheid.

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

Elektrische installaties

Artikel 62.

De appartementen op de eerste en tweede verdieping betreffen telkens een wooneenheid in de zin van artikel 276 *bis* van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

- met betrekking tot het appartement op de eerste verdieping werd bij proces-verbaal van 23 oktober 2020 door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit reglement;

- met betrekking tot het appartement op de tweede verdieping werd bij proces-verbaal van 23 oktober 2020 door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

De aandacht van de kandidaat-kopers wordt erop gevestigd dat respectieve installaties binnen 25 jaar na voormelde keuringen, zijnde voor 23 oktober 2045, terug dienen gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig hoofdstuk 6.5., afdelingen 6.5.1 en 6.5.2 van Boek 1 van het Algemeen Reglement op de elektrische Installaties van 8 september 2019.

De digitale exemplaren van de elektrische keuringen zijn ter beschikking van de kandidaat-kopers en zullen bij het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing aan de uiteindelijke koper worden overgemaakt, samen met de ééndraadschema's en situatie-schema's.

Postinterventiedossier

Artikel 63. De kandidaat-kopers worden erop gewezen dat er geen postinterventiedossier beschikbaar is voor het voorschreven goed.

De ondergetekende notaris wijst de kandidaat-kopers erop dat indien er aan het goed werken zouden uitgevoerd zijn door één of meerdere aannemers, sedert 1 mei 2001, er een postinterventiedossier diende te worden opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen, en hij wijst uitdrukkelijk op de gevolgen van het ontbreken van dit postinterventiedossier.

De uiteindelijke koper zal desgevallend het nodige moeten doen om het postinterventiedossier op zijn uitsluitende kosten en verantwoordelijkheid te laten opmaken.

Hypothecaire toestand

Artikel 64. 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 65. De notaris attesteert dat voormelde hypothecaire getuigschriften geen overgeschreven titel bevat waaruit moet blijken dat voorschreven goed thans verhuurd is.

Het attest afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 30 januari 2026 vermeldt dat er twee huurcontracten met betrekking tot voorschreven goed werden geregistreerd sedert de verkoper eigenaar is geworden van het goed, waarvan slechts 1 op heden nog van toepassing is, zijnde het contract voor het appartement op de tweede verdieping.

1. het handelspand op het gelijkvloers wordt op heden verhuurd voor duizend euro (€ 1.000,00) per maand aan (...), ingevolge schriftelijke handelshuurovereenkomst van 1 november 2025.

Uit de handelshuurovereenkomst blijkt dat er een huurwaarborg van tweeduizend euro (€ 2.000,00) zou gestort worden door de huurder op een bankrekening van de verhuurder. Volgens verklaring van de beslagene op 13 augustus 2026 aan de ondergetekende notaris werd de storting niet uitgevoerd waardoor er bijgevolg geen huurwaarborg is. De koper zal hier zijn eigen zaak van maken.

2. Het appartement op de eerste verdieping wordt op heden bewoond door de eigenaar/beslagenen zelf met hun gezin.

De beslagen eigenaars en allen die het appartement op de eerste verdieping betrekken, zullen het vrij laten en ter beschikking stellen van de koper vanaf de betekening van de toewijzing, doch ten vroegste op 1 januari 2027, op straffe van er, vanaf die datum, uitgedreven te worden en hun meubelen en roerende goederen op de openbare weg te doen stellen door het ambt van de eerste daartoe aangezochte gerechtsdeurwaarder, desnoods met behulp van de Openbare Macht.

De uitdrijving van hen die het goed zonder wettige titel betrekken, andere dan de beslagene, gebeurt ingevolge vonnis te verlenen door de bevoegde vrederechter op kosten van de koper.

Er wordt hierbij uitdrukkelijk terug verwezen naar het artikel 18 van de algemene verkoopsvoorwaarden, hiervoor aangehaald.

3. Het appartement op de tweede verdieping is thans verhuurd voor zevenhonderd euro (€ 700,00) per maand aan (...) ingevolge schriftelijke woninghuurovereenkomst van 31 mei 2025, geregistreerd op 11 december 2025 met registratierelaas 2025C6462SP0000000004355807.

Uit de woninghuurovereenkomst blijkt dat er geen huurwaarborg ter beschikking werd gesteld door de huurder.

De koper zal in het genot treden van het goed door het ontvangen van de huurgelden, met betrekking tot de handelsruimte en het woonappartement op de tweede verdieping. Hij zal er het vrij gebruik van bekomen nadat de huurder het goed heeft verlaten na een geldige opzeg, die de koper op eigen kosten moet doen.

Overdracht van risico's - Verzekeringen

Artikel 66. 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 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.

Abonnementen water, gas, elektriciteit

Artikel 67. 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 68. 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.

Kosten

Artikel 69. 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).

BEVESTIGING VAN IDENTITEIT

De notaris bevestigt de identiteit van de partijen aan de hand van hun identiteitskaart.

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.

c) voor de personen, niet bekend in de registers van de burgerlijke stand, noch in het rijksregister, op grond van hun nationaal identiteitsbewijs.

De verzoekster heeft voorafgaandelijk kennis genomen van het ontwerp van deze akte.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

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

En na lezing, heb ik, notaris, dit proces-verbaal ondertekend.