**Verkoopsvoorwaarden voor online verkoop op biddit.be**

**Op ZEVENENTWINTIG OKTOBER van het jaar TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG, om vijftien uur dertig (15:30 uur), ga ik, Meester Joris BOEDTS, geassocieerd notaris met standplaats te Ichtegem,** die zijn ambt uitoefent in de BV 'Notariskantoor Boedts-Mattheus', met zetel te Ichtegem (Eernegem), **over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online openbare verkoop van het hierna beschreven onroerend goed.**

**VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING**

……

**NA DEZE UITEENZETTING** heb ik, notaris, de verkoopsvoorwaarden inzake de verkoop van de hierna beschreven goederen opgesteld.

……

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;

B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;

C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;

D. De volmacht(en), indien opgenomen.

**A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Contactgegevens van het notariskantoor**

Kantoor van **notariskantoor Boedts-Mattheus te 8480 Ichtegem (Eernegem), Aartrijkestraat 33.**

Telefoonnummer: 059/29.92.40

E-mailadres: joris.boedts@belnot.be

**Beschrijving van het goed**

**GEMEENTE ZEDELGEM, eerste afdeling**

Een **woonhuis** met aanhorigheden, op en met medegaande grond, gelegen **Torhoutsesteenweg 230,** volgens titel en op heden kadastraal bekend onder sectie **D,** nummer **0514FP0000,** met een oppervlakte van vier aren (04a 00ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen : driehonderd en twaalf euro (312,00 EUR).

Hierna genaamd **"het goed".**

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

Tenzij anders vermeld in de verkoopsvoorwaarden 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 gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

**Oorsprong van eigendom**

$

**Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **VIJFENZEVENTIGDUIZEND EURO NUL CENT (75.000,00 EUR).**

**Minimumbod**

Het minimumbod bedraagt DUIZEND EURO NUL CENT (1.000,00 EUR). Dit betekent dat er met minstens DUIZEND EURO NUL CENT (1.000,00 EUR), of een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

**Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is op maandag 4 januari 2027 om veertien uur (14:00 u).

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 12 januari 2027 om veertien uur (14:00 u), onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

**Dag en uur ondertekening PV van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op dinsdag 19 januari 2027 om zestien uur dertig (16:30 u).

**Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden elke zaterdag van 10:00 uur tot 12:00 uur, en dit vanaf zaterdag 5 december 2026 tot en met zaterdag 9 januari 2027, ofwel tijdens de week na voorafgaandelijke afspraak.

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

……

**Publiciteit**

Er zal publiciteit gevoerd worden voor de openbare verkoping op de volgende websites: www.zimmo.be, www.immoweb.be, www.immovlan.be en https://immo.notaris.be, gedurende minstens 4 weken.

**Eigendomsoverdracht**

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

**Genot – Gebruik**

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven

gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of 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.

**De verkoper verklaart dat voorschreven goed bezwaard is met een huurovereenkomst betreffende een publiciteitsbord aangebracht op de zijgevel van het verkochte goed.**

De huur in voordeel van de naamloze vennootschap “MEDIAGEUZEN”, met zetel te 1082 Sint-Agatha-Berchem, Broekstraat 114, ondernemingsnummer 0446.586.614, werd gesloten bij schriftelijke overeenkomst op 27 november 2027.

De inhoud van de overeenkomst luidt als volgt:

*“1. (…) hierna "de verhuurder" genoemd, geeft in exclusiviteit in huur aan de N.V. MEDIAGEUZEN, KBO nr 0446.586.614, maatschappelijke zetel te 1082 Sint-Agatha-Berchem, Broekstraat 114, verder genoemd MG of "de huurder", die aanvaardt met het oog op reclame-uitbating en uitsluitend daarvoor, het perceel grond/gevelmuur hieronder beschreven, op het volgende adres: Torhoutsesteenweg 230 8210Zedelgemn waarvan de verhuurder verklaart, onder de rechtsgaranties, de vrije beschikking te hebben zonder dat de eigendom bezwaard zou zijn door om het even welke erfdienstbaarheid en waarbij hij zich ertoe verbindt de vrije toegang tot de gehuurde plaatsen te waarborgen tijdens de gehele duur van de overeenkomst.*

*2. Enkel MG mag op deze plaatsen reclame voeren met uitsluiting van alle derden alsook van de verhuurder. De uitbating mag gebeuren volgens alle mogelijke publicitaire procédés die aan het oordeel van de huurder worden overgelaten. MG behoudt zich het recht voor het geïnstalleerde materiaal in de loop van het contract te verbeteren, moderniseren, modifiëren, verlichten, vervangen en onderhouden.*

*3. Onderhavige overeenkomst wordt afgesloten voor een duurtijd van 9 jaar stilzwijgend verlengbaar, treedt in werking op de datum van de plaatsing van de reclamedrager van nv Mediageuzen (= datum van inwerkingtreding).*

*4. De verhuurder verklaart dat het verhuurde goed momenteel niet verhuurd wordt en dat er momenteel geen reclamepaneel van dat reclamebedrijf op de linker/rechterzijgevel werd bevestigd.*

*(…)*

*De jaarlijkse huurprijs voor het gebruik van het verhuurde goed wordt vastgesteld op 1.000 euro, geïndexeerd met basisindex: datum van inwerkingtreding huurovereenkomst. Genoemde huurprijs is verschuldigd vanaf de datum van inwerkingtreding van deze overeenkomst en is in maandelijkse schijven betaalbaar op rekeningnummer … van de verhuurder. De eerste maandelijkse schijf wordt uitbetaald de maand volgend op de datum van inwerkingtreding.*

*6. Het huurcontract kan door elk van de partijen opgezegd worden tegen de conventionele vervaldatum (einde van een negenjarige periode) mits naleving van een opzegtermijn van ten minste zes maanden betekend bij aangetekend schrijven.*

*7. Indien de zichtbaarheid van de in huur gegeven ruimte gehinderd wordt, kan de huurder de overeenkomst met onmiddellijke ingang verbreken of opschorten. Indien de reclame-uitbating van de plaats belemmerd wordt of in waarde vermindert door om het even welke hindernis zoals (niet limitatieve opsomming): opgeheven of aan het zicht ontrokken plaats, wegverkeer omgeleid in het nadeel van deze plaats, belemmerde uitvoering ten gevolge van wettelijke of reglementaire richtlijnen of door de weigering van de reclame-inrichting, beslissing van de administratieve overheid of van de rechter die de verwijdering of de staking van het gebruik van het reclamebord beveelt, oorlog of gebeurtenissen die de economie van het land lamleggen, nieuwe rechten, taksen die voor Mediageuzen neerkomen op een last die de huur met 20% overschrijdt, kan Mediageuzen de onderhavige overeenkomst onmiddellijk beëindigen of de uitvoering ervan tijdelijk opschorten. Het beëindigen in voornoemde gevallen verplicht de huurder niet tot betaling van enige schadevergoeding aan de verhuurder. In geval van opschorting wordt deze opschorting tegelijkertijd met de belemmering die ze gerechtvaardigd heeft opgeheven.*

*8. De verhuurder moet de huurder onmiddellijk op de hoogte brengen wanneer hij schade zou geleden hebben ten gevolge van plaatsing of uitbating van de reclameprocédés, dit ten einde de huurder in staat te stellen eventueel ten gepaste tijde de maatregelen te treffen die nodig zouden zijn.*

*9. De huurder of een door hem aangewezen derde heeft in geval van verkoop van het verhuurde goed het recht om tegen dezelfde als de geboden voorwaarden het onroerend goed aan te kopen. Indien de huurder dit recht niet uitoefent, verbindt de verhuurder er zich toe, ingeval van eigendomsoverdracht, de verplichtingen van onderhavig contract op te leggen aan de koper of zijn rechthebbenden.*

*10. De huurder heeft te allen tijde het recht onderhavige overeenkomst over te dragen aan een derde.*

*11. Gedurende twee jaar na het verstrijken van huidige overeenkomst, heeft de huurder het recht, bij voorkeur boven alle derden, een nieuwe overeenkomst af te sluiten met de*

*verhuurder mits aan gelijke prijs (voorwaarden) te huren als aangeboden door derden. Te dien einde verbindt de verhuurder zich ertoe het schriftelijk aanbod van de derde aan de huurder mede te delen, voorafgaand aan elke verhuring. Binnen de vijftien werkdagen en per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) zal de huurder zijn beslissing mededelen aan de verhuurder. Ingeval de huurder aan dezelfde prijs wenst te huren als de derde, zal een nieuwe overeenkomst worden opgesteld en ondertekend.*

*12. In geval van betwisting, zijn alleen de rechtbanken van de plaats van de ligging van het verhuurde goed bevoegd.*

*13 De partijen eisen de registratie van deze overeenkomst. De kosten en ev. boetes daaraan verbonden zijn ten laste van de huurder.*

*14. Eens ondertekend door de verhuurder, maakt deze overeenkomst een geldig aanbod van de verhuurder uit. De overeenkomst komt pas definitief tot stand bij de aanvaarding van het aanbod door de huurder. De huurder wordt geacht in te stemmen met de gebeurtenissen voorwaarden tenzij de bestuurder van nv Mediageuzen uitdrukkelijk de goedkeuring weigert én deze beslissing wordt meegedeeld aan de verhuurder binnen de termijn van 60 dagen te rekenen vanaf de datum van ondertekening door de verhuurder.*

*In drievoud opgemaakt op 27 november 2025 (…).”*

De datum van inwerkingtreding huurovereenkomst is 8 juli 2026, zijnde de datum van plaatsing van het reclamepaneel.

Ten opzichte van de huurder treedt de koper in alle rechten en verplichtingen van de verkoper onverminderd de rechten die hij als koper kan doen gelden krachtens de wet in zijn hoedanigheid van koper.

Per e-mail van 26 oktober 2026 werd er door de eigenaar van het publiciteitspaneel bevestigd dat zij het voorkooprecht niet zullen uitoefenen.

De huuropbrengsten met betrekking tot voormelde overeenkomst zullen pro rata afgerekend worden tussen de verkoper en koper.

**Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

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

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

De verkoper verklaart zelf geen voorkooprecht of voorkeurrecht te hebben toegestaan en geen weet te hebben van enig conventioneel voorkooprecht of voorkeurrecht met betrekking tot het voormeld onroerend goed, behoudens het voormelde met betrekking tot de verhuurovereenkomst voor het

reclamepaneel.

**Wettelijke voorkooprechten**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is gelegen in een zone waar het voorkooprecht geldt volgens het Decreet houdende Organisatie van de Ruimtelijke Ordening, het Decreet Natuurbehoud en Natuurlijk Milieu van 21 oktober 1997 of het Decreet van 23 december 2016 met betrekking tot de NV "De Vlaamse Waterweg" en de wet van 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen.

Ondergetekende notaris verklaart dat, volgens de raadpleging van het themabestand via het e-voorkooploket in toepassing van het decreet van 25 mei 2007 houdende de harmonisering van de procedures van voorkooprechten en de erkenning van het geografisch themabestand 'Vlaamse voorkooprechten' (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 24 juli 2007 en in werking getreden op 1 oktober 2012), het verkochte goed niet onderworpen is aan een wettelijk voorkooprecht op datum van de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst.

**Recht van voorkoop ingevolge de Vlaamse Codex Wonen**

De verkoper verklaart dat de notaris hem de bepalingen heeft uiteengezet aangaande het wettelijk recht van voorkoop overeenkomstig artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren, de bevoegde gemeente en in voorkomend geval het bevoegde OCMW over geen wettelijk recht van voorkoop beschikken, aangezien vermelde entiteiten geen renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden hebben uitgevoerd aan vermelde woning met toepassing van artikel 3.30 §2 en 5.85 §1, tweede lid van de Vlaamse Codex Wonen.

De verkoper verklaart dat het Vlaams Woningfonds, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de bevoegde gemeente over geen wettelijk recht van voorkoop beschikken, aangezien:

- de burgemeester niet de sloping van de woning heeft bevolen
- de woning niet opgenomen is in het leegstandsregister en niet voorkomt op de lijst van de leegstaande, verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare gebouwen of woningen
- de woning niet gelegen is in een bijzonder erkend woonvernieuwings- of woningbouwgebied.

**Vlaams decreet wonen in eigen streek**

De instrumenterende notaris wijst partijen op het Vlaams decreet over Wonen In Eigen Streek (WIES) van 23 juni 2023, in werking getreden op 14 augustus 2023. Artikel 5 van dit decreet luidt letterlijk als volgt:

*"Art. 5. De WIES-gronden en de WIES-woningen kunnen*

*alleen worden overgedragen aan personen die voldoen aan al de volgende voorwaarden:*

*1° de persoon is tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de wet van 19 juli 1991 betreffende de bevolkingsregisters, de identiteitskaarten, de vreemdelingenkaarten en de verblijfsdocumenten, van de WIES-gemeente of in een aangrenzende gemeente binnen het Vlaamse Gewest;*

*2° de persoon voldoet aan de voorwaarden over het onroerend bezit en inkomen die blijk geven van een minder kapitaalkrachtige situatie en die de Vlaamse Regering bepaalt;*

*3° de persoon is ingeschreven in de bevolkingsregisters, vermeld in artikel 1, § 1, eerste lid, 1°, van de voormelde wet.*

*Echtgenoten, wettelijk of feitelijk samenwonenden van de persoon aan wie een WIES-grond of WIES-woning wordt overgedragen en die de WIES-woning of de woning op de WIES-grond mee gaan bewonen, voldoen ook aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, 2° en 3°.*

*De gemeenteraad van de WIES-gemeente kan voor de toepassing van het eerste lid strengere voorwaarden vaststellen in het gemeentelijk reglement. Zo kan de gemeenteraad van de WIES-gemeente de toepassing van het eerste lid, 1°, beperken tot personen die tijdens een periode van tien jaar vóór de datum van de overdracht ten minste vijf jaar onafgebroken ingeschreven zijn in het bevolkingsregister van de eigen gemeente."*

De gemeente Zedelgem valt niet onder het decreet van 23 juni 2023 over wonen in eigen streek.

**Staat van het goed – Gebreken**

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

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

De koper verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

**Grenzen – Oppervlakte**

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

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

**Gemeenheden**

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

**Erfdienstbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de haar bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaarde geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden.

**Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

**Vorderingen tot vrijwaring**

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

**Mede-eigendom**

Niet van toepassing op deze verkoop.

**ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

**Stedenbouwkundige voorschriften**

RUIMTELIJKE ORDENING (VLAAMSE CODEX RUIMTELIJKE ORDENING)

1. De instrumenterende notaris stelt de partijen in kennis van het bestaan van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de

decreetgeving op de ruimtelijke ordening, (B.S. 20 augustus 2009), met als benaming Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna afgekort als Vlaamse Codex RO.

2. De notaris stelt vast dat er reeds een verschijning is gebeurd in het Belgisch Staatsblad waaruit blijkt dat de gemeente Zedelgem, op wiens grondgebied het verkochte onroerend goed gelegen is, beschikt over een goedgekeurd plannenregister en vergunningenregister, zodoende zijn de informatieverplichtingen, zoals voorzien in artikel 5.2.1. § 1 van de Vlaamse Codex RO integraal van toepassing.

De stedenbouwkundige inlichtingen en het stedenbouwkundig uittreksel voor het verkochte goed werden afgeleverd door de gemeente Zedelgem op 20 oktober 2026. Een kopie hiervan werd overhandigd aan de koper.

3. Voor het geval de voorschreven eigendom zou onderworpen zijn aan een rooilijnplan, een lijnrichting betreffende voor- of achterbouw, urbanisatievereisten, of andere overheidsbesluiten of reglementen van welke aard ook, of in de toekomst onderworpen zou worden aan een gehele of gedeeltelijke onteigening, zal de koper zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder voor verlies van grond, weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen.

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw voor zover wettelijk vereist. Verder zal hij in het algemeen alle reglementen inzake urbanisatie moeten naleven.

Bovendien mag op het verkochte onroerend goed geen bouwwerk, noch enige vaste of verplaatsbare inrichting, die voor bewoning kan worden gebruikt, worden opgericht zolang de omgevingsvergunning niet is verkregen.

4. De verkoper verklaart:

- dat voor de verkochte eigendom bij haar weten de nagemelde bouwvergunning / stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd;
- dat het goed thans gebruikt wordt als woonhuis. Zij verklaart dat, bij haar weten, deze bestemming wettig is en dat deze onbetwist is. De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen de verkoper;
- dat zij voor nog uit te voeren bouwwerken geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen kan voorleggen, noch een stedenbouwkundig attest waaruit blijkt dat een omgevingsvergunning kan bekomen worden;
- dat zij derhalve geen verzekering kan geven omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed bij te bouwen of te verbouwen of om op de onbebouwde gedeelten enige bijkomende vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor

bewoning kunnen worden gebruikt;

- dat zij zelf geen vergunningsplichtige werken heeft uitgevoerd of heeft laten uitvoeren aan het verkochte goed;
- dat het verkochte goed bij haar weten niet het voorwerp uitmaakt van enig bouwmisdrijf en dat deze eigendom geen voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat er haar voor het verkochte goed geen onteigeningsbesluiten werden betekend, en dat zij geen weet heeft van een geplande onteigening met betrekking tot het verkochte goed.

5. De instrumenterende notaris heeft de partijen gewezen op de bepalingen en draagwijdte van artikel 4.2.1. tot en met artikel 4.2.3 van de Vlaamse Codex RO, en de Uitvoeringsbesluiten waarin de vergunningsplichtige, meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen worden opgesomd en wijst er op dat stedenbouwkundige verordeningen alsnog aanvullende verplichtingen kunnen opleggen.

6. In toepassing van de artikelen 5.2.1. en 7.6.4. van de Vlaamse Codex RO vermeldt en informeert de instrumenterende notaris:

1/ dat volgens de inlichtingen van de gemeente Zedelgem, voor zover hen bekend de volgende bouwvergunningen / stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd voor voormeld onroerend goed:

* op 5 juni 1978: plaatsen van een tuinhuisje (gemeentelijk dossiernummer 31040/8420/B/1978/154).

De instrumenterende notaris verklaart geen zekerheid te kunnen geven omtrent de juistheid van het voormelde afgeleverde stedenbouwkundig uittreksel.

Overeenkomstig de huidige wetgeving worden constructies opgericht vóór de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw vermoed vergund te zijn en worden constructies opgericht vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen deze gelegen zijn, bij gebrek aan proces-verbaal of niet anoniem bezwaarschrift opgesteld binnen de vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructies, eveneens vermoed vergund te zijn, en dit zoals vermeld in artikel 4.2.14 § 1 tot en met 4 en artikel 7.6.2. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Volgens het kadaster dateert de woning van het jaar 1935.

De koper erkent dat zijn aandacht gevestigd werd op het belang en de noodzaak voor hem om vóór het afsluiten van de verkoop bij de bevoegde diensten alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige toestand van de voormelde onroerende goederen.

De notaris wijst de koper er op dat uit de vermelding dat één of meerdere vergunningen zijn afgeleverd, niet met

zekerheid kan worden afgeleid dat het betreffende onroerend goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunningen is opgericht.

2/ dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het verkochte onroerend goed volgens het Gewestplan Diksmuide-Torhout (zonder Loppem) (05/02/1979) "milieubelastende industrieën" is;

Het betreft dus een zonevreemde woning. De koper verklaart omtrent de gevolgen geïnformeerd te zijn door de instrumenterende notaris betreffend enerzijds werken die nog mogelijk zijn aan zonevreemde woningen en anderzijds mogelijke functiewijzigingen, alsook een uittreksel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inhoudende afdeling 2 en 3, van hoofdstuk IV van titel IV van de Codex, inhoudende de regelgeving betreffende basisrechten voor zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen.

De koper verklaart door de instrumenterende notaris uitdrukkelijk geïnformeerd te zijn dat in bepaalde gevallen een omgevingsvergunning dient bekomen te worden voor zonevreemde functiewijzigingen;

3/ dat voor zover bekend bij de gemeente Zedelgem het verkochte onroerend goed geen deel uitmaakt van een niet-vervallen verkaveling;

4/ dat het verkochte onroerend goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met een voorkooprecht;

5/ dat het verkochte onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of projectbesluit in uitvoering van het Decreet van 25 april 2014 betreffende Complexe Projecten;

6/ dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en uit de opzoeking van het maatregelenregister de dato 28 september 2026 en volgens de verklaring van de verkopers, het onroerend goed geen 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, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

7/ dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, §1 VCRO.

INLICHTINGEN VAN HET GEMEENTEBESTUUR

1. De koper verklaart voorafgaandelijk aan heden een kopie te hebben ontvangen van de inlichtingenbrief van de gemeente Zedelgem daterend van 20 oktober 2026 waaruit

naast de reeds hiervoor vermelde stedenbouwkundige inlichtingen onder meer nog het volgende blijkt:

*"- dat het onroerend goed is gelegen in het Gewestelijk Ruimte- en Uitvoeringsplan 'RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge', met als bestemming 'voor dit perceel werd in het RUP geen bestemmingswijziging voorzien' (04/02/2011);*

*- dat er een rooilijnplan van toepassing is, genaamd 'Rooilijnplan Torhoutsesteenweg (Zedelgem)' (14/07/1965);*

*- dat het perceel gelegen is naast 'Remi Claeysstraat' beheerd door Lokaal Bestuur*

** Klasse: weg bestaande uit één rijbaan*

** Categorie: lokale erftoegangsweg*

** Toegankelijkheid: openbare weg;*

*- dat het perceel gelegen is naast 'Torhoutsesteenweg' beheerd door AWV District Brugge*

** Klasse: weg bestaande uit één rijbaan*

** Categorie: niet van toepassing*

** Toegankelijkheid: openbare weg;*

*- dat het onroerend goed gelegen is in het zoneringsplan 'centraal gebied';*

*- dat het onroerend goed gelegen is in het bedrijventerrein 'Schatting'."*

De koper verklaart volledig kennis genomen te hebben van de inhoud van voormelde brief van de gemeente Zedelgem en dat hij door de instrumenterende notaris volledig werd ingelicht omtrent de draagwijdte ervan.

2. Het Agentschap Wegen & Verkeer district Brugge heeft per brief van 14 oktober 2026 het volgende meegedeeld met betrekking tot het verkochte onroerend goed:

*"Ligging van het perceel:*
*straat: Torhoutsesteenweg 230*
*gemeente: 8210 Zedelgem*
*kadastrale gegevens: Afd. ZEDELGEM 1 AFD/ZEDELGEM/*
*Sectie D Nr. 0514/00F000*
*gewestweg: N0320001 van 11.5 +43 tot 11.5 +59*
*Geachte,*
*Ik heb de eer u mede te delen, wat betreft mijn dienst, dat in elk geval volgende voorwaarden nageleefd moeten worden:*
*Voor stedenbouwkundige inlichtingen contacteert u ook steeds de vergunning verlenende overheid.*
*Op dit moment zijn er geen werken gepland waarvoor grondverwervingen noodzakelijk zijn. Het is echter niet uit te sluiten dat in de toekomst, in het kader van toekomstige projecten, grondverwervingen alsnog nodig kunnen zijn.*
*Het betrokken goed wordt getroffen door een rooilijn, overeenkomstig het rooilijnplan 1M3D8JG10805600 bekrachtigd bij KB van 14-7-1965.*
*Als bijlage wordt een uittreksel uit het rooilijnplan gevoegd.*

*- Het perceel wordt getroffen door de rooilijn.*
*- Het gebouw wordt niet getroffen door de rooilijn"*

De koper verklaart een kopie te hebben ontvangen van de voormelde brief van het Agentschap Wegen & Verkeer daterend van 14 oktober 2026, alsook van het uittreksel uit het rooilijnplan kennis te hebben genomen van de inhoud ervan, en dat hij door de werkende notaris volledig werd ingelicht omtrent de draagwijdte ervan.

**Milieu**

De verkoper verklaart dat er bij haar weten geen milieuvergunningen werden afgeleverd voor het voormeld verkochte onroerend goed.

De voormelde gemeentelijke inlichtingen maken ook geen melding van enige milieuvergunning/milieumelding afgeleverd voor het goed.

**Bodemtoestand**

1. De verkoper verklaart dat de grond voorwerp van onderhavige akte geen risicogrond is. Daarmee wordt bedoeld dat op deze grond geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van 27 oktober 2006.

2. Het bodemattest met betrekking tot voormelde eigendom werden door de OVAM afgeleverd op 28 september 2026. Dit bodemattest heeft de volgende inhoud:

***"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 http://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: ovam.vlaanderen.be/het-*

*bodemattest.*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op ovam.vlaanderen.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.*

*te Mechelen, 28.09.2026"*

De koper verklaart voorafgaandelijk aan heden een kopie van dit bodemattest te hebben ontvangen.

3. De notaris wijst de koper er echter op dat dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem.

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

5. Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart zij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

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

7. De verkoper verklaart dat met betrekking tot het voormelde verkochte onroerend goed sinds 1 april 2004 geen grondverzet heeft plaats gehad dat aanleiding kan geven tot het opstellen van het noodzakelijk technisch verslag en een bodembeheerrapport.

**PFAS**

Uit opzoeking van de instrumenterende notaris blijkt dat gezien de ligging van het onroerend goed binnen een straal van 100 meter van een risicosite (= Torhoutsesteenweg 236B te Zedelgem) er potentieel PFAS-verontreiniging kan aanwezig zijn in de bodem. De instrumenterende notaris informeert de koper dat op terreinen gelegen binnen een straal van 100 meter van de risicosites no regret-maatregelen gelden:

- *PFAS-dossiernummer zoals bekend bij OVAM: 97875*
- *Gemeente: Zedelgem*

*- Straat: Torhoutsesteenweg 236B*
*- Omschrijving van de ingestelde begrenzing: 100m - vanaf perceelsgrens*
*- Datum van briefwisseling met betrokken gemeente: 22/01/2024*
*- Datum van publicatie van de vooropgestelde maatregelen: 05/02/2024*
*- Datum vanaf wanneer de ingestelde zone van toepassing is gemaakt: 05/02/2024*
*- Korte omschrijving van aard van de voorgestelde maatregelen: op bodemgebruik en op grondwatergebruik*
*- Onderbouwing van de voorgestelde maatregelen: na VBO*
*- Aard van de beslissing: maatregelen aanpassen*
*- Status van de ingestelde zone met no regret-maatregelen: locatiespecifiek vastgesteld*

De koper verklaart van de notaris een document te hebben ontvangen uitgaande van de Vlaamse Overheid betreffende de no-regret maatregelen betrekking hebbende op het voormelde terrein te Zedelgem, Torhoutsesteenweg 236B, hieromtrent voldoende te zijn geïnformeerd en de koper ontslaat de instrumenterende notaris van enige aansprakelijkheid ter zake.

**Asbest**

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.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240620-000321.000, afgeleverd op 20.06.2024, geldig tot 20.06.2034.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-asbestveilig*
*Tijdens de inspectie vastgesteld:*
*4 asbestmaterialen*
*0 beperkingen*
*0 uitsluitingen*
*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*
*1 Asbestmateriaal dringend verwijderen*
*0 Asbestmaterialen dringend maatregelen nemen*
*1 Asbestmateriaal verwijderen*
*0 Asbestmaterialen maatregelen nemen*
*2 Asbestmaterialen zorgvuldig beheren"*

De verkoper verklaart dat de koper voor het verlijden van de authentieke akte op de hoogte is gesteld van de attesten, dat er daarna geen nieuwe attesten werden 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 inspectiegebied, zoals opgenomen in het bestaand

asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een digitaal exemplaar van het asbestinventarisattest werd gevoegd bij de online publicatie van deze openbare tekoopstelling.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze vermeld in het asbestinventarisattest.

De koper verklaart genoegen te nemen met voormelde verklaring, het goed te aanvaarden in de staat waarin het zich op heden bevindt, ook voor wat betreft de eventuele aanwezigheid van asbest, en de verkoper dienaangaande te ontslaan van elke verantwoordelijkheid.

**Stookolietank**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed geen stookolietank aanwezig is, noch ondergronds, noch bovengronds.

**Postinterventiedossier**

Partijen bevestigen door de instrumenterende notaris op de hoogte te zijn gebracht van de verplichting sinds 1 mei 2001 tot het bijhouden van een postinterventiedossier, dat elementen bevat waarmee, bij eventuele latere werkzaamheden aan het goed, rekening moet worden gehouden. De eigenaar is verplicht tot bewaring van het dossier waarvan de overhandiging aan de nieuwe eigenaar moet worden opgetekend in de akte die de overdracht bevestigt.

Het dossier is verplicht voor alle bouwplaatsen waar een coördinatie moet worden georganiseerd, doch alleszins voor de werken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van het bouwwerk of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden.

De aandacht van de koper wordt tevens gevestigd op het feit dat hij de plicht heeft een postinterventiedossier te bewaren om het te overhandigen ingeval van overdracht van het goed, om welke reden dan ook.

Op vraag of er voor het hoger beschreven eigendommen reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend en bevestigt zij dat er aan de onroerende goederen sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

**Elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. 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 16 januari 2019 werd door ACMV vzw

te 8020 Oostkamp, Legendaledreef 80, vertegenwoordigd door de heer Piet Cambier, vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit reglement. Tegen 16 januari 2020 moest worden vastgesteld of de overtredingen verdwenen zijn.

Bij mail van 30 januari 2025 werd door de FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie, dienst Algemene Directie Energie, geen uitstel verleend (Het verslag van het controlebezoek is meer dan 5 jaar oud.)

De koper wordt erop gewezen dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. 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. Ingevolge de onmogelijkheid om de installatie te keuren in de zin van afdeling 8.4.2. van dit Reglement, wordt de koper geadviseerd dit controleonderzoek te laten uitvoeren. Hij wordt tevens gewezen op de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van keuring door het door hem aangesteld controleorganisme aan hem zullen aangerekend worden.

**Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd afgeleverd door energiedeskundige Tybo Bogaert, erkenningscode EP16917 op 18 januari 2019, met vermelding van certificaatnummer 20190118-0002124874-RES-1. Volgens het energieprestatie-certificaat werd aan de woning het energielabel **F** toegekend en heeft de woning een berekend energieverbruik van 955 kWh/m² per jaar.

**Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden**

Het goed is een residentieel gebouw of residentiële gebouweenheid in de zin van het Energiebesluit.

De verkoper verklaart dat zij voor het goed de verplichting had om tegen 6 februari 2031 (= 6 jaar na 6 februari 2025) het goed te renoveren naar label D en een nieuw energieprestatiecertificaat te laten opmaken.

De verkoper verklaarde dat zij gestart is met deze renovaties maar dat deze niet zijn afgewerkt.

De koper is verplicht om de resterende renovaties uit te voeren en een nieuw energieprestatiecertificaat te laten opmaken tegen 6 februari 2031 (= 6 jaar na 6 februari 2025).

**Waterparagraaf**

In toepassing van artikel 1.3.3.3.2 Codex Integraal Waterbeleid vermeldt ondergetekende notaris dat, volgens zijn opzoekingen, het voornoemde goed:

1/ gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig

gebied, namelijk pluviaal (door hevige neerslag), doch niet fluviaal (vanuit waterlopen), noch vanuit de zee;

2/ niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone.

3/ Het onroerend goed beschikt over een **perceelscore** (P-score) **B** (*kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering)* en **gebouwscore** (G-score) **B** (*kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering);*

4/ Het perceel is bovendien niet gelegen in een signaalgebied. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming (vb. woonuitbreidingsgebied, industriegebied...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren, waardoor er voor deze gronden een verscherpte watertoets geldt bij vergunningsaanvragen of eventueel een bouwverbod.

De koper neemt genoegen met deze informatie en ontslaat de verkoper van elke verdere aansprakelijkheid in dit verband.

5/ De verkoper verklaart dat het goed bij haar weten nooit is overstroomd.

Risicozone voor overstroming:

In toepassing van artikel 129 § 4 van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, verklaart ondergetekende notaris dat, volgens zijn opzoekingen, het verkochte goed niet gelegen is in een risicozone voor overstroming, zoals afgebakend door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 23 maart 2007, gewijzigd bij het Koninklijk Besluit van 20 september 2017, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 22 december 2017.

**Onroerend erfgoed**

De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen kennis te hebben van een waarschuwing of betekening in het kader van artikel 6.4.9. van het Decreet Onroerend Erfgoed (inzake beschermd erfgoed), in werking getreden op 1 januari 2015, betreffende monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen en archeologie.

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, niet in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris van het landschappelijk erfgoed zoals bepaald bij het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking op datum van 2 oktober 2026 in de databank die door het Agentschap Onroerend Erfgoed digitaal beschikbaar werd gesteld.

**Bosdecreet**

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de

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

**Herstelvordering Woonkwaliteit**

Ondergetekende notaris heeft de koper gewezen op:

- de elementaire (brand)veiligheids-, gezondheids-, woonbezettings- en woningkwaliteitsnormen waaraan elke in het Vlaamse Gewest gelegen woning (verhuurd of niet) moet voldoen, op straffe van ongeschikt-, onbewoonbaar- of overbewoondverklaring, en desgevallend herhuisvesting, renovatie-, verbeterings-, aanpassings- of slopingswerken;
- de normering met betrekking tot de woningkwaliteit ingeval van verhuring of terbeschikkingstelling met het oog op bewoning, waarbij in principe de conformiteit van het verhuurde goed met de toepasselijke elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid, (woon)kwaliteit, brandveiligheid en woningbezetting, vastgesteld dient te worden in een door het College van Burgemeester en Schepenen af te leveren conformiteitsattest, en de zware strafsancties in dat verband.

De verkoper verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling rust zoals vermeld in artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstelvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

**Ongeschiktheid - onbewoonbaarheid - Leegstand - Verwaarlozing**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de inventaris van leegstaande woningen en/of gebouwen zoals bedoeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen, of in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen vermeld in artikel 2.15 van de Vlaamse Codex Wonen, of in de inventaris vermeld in artikel 3.19 van de Vlaamse Codex Wonen, en dat hem daaromtrent geen registratieattest werd betekend. Hij verklaart evenmin te zijn gewaarschuwd dat de verkochte eigendom op één van de voormelde inventarislijsten zal worden geplaatst.

**KLIM**

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

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (https://www.klim-cicc.be) na te gaan

of er zich op hoger beschreven onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken op zelfde goed.

**Rookmelders**

Het goed is niet voorzien van rookmelders.

De koper erkent dat instrumenterende notaris gewezen heeft op de eventuele verplichting die sedert 1 januari 2013 in het Vlaamse Gewest bestaat voor de installatie van optische rookmelders.

Verdere informatie is terug te vinden op http://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/rookmelders-verplicht-nieuwe-woningen-huurwoningen-en-kamers.

Krachtens het Vlaams decreet van 10 maart 2017 moet iedere woning in het Vlaamse Gewest vanaf 2020 per verdieping uitgerust zijn met een optische rookmelder.

**Premies**

De koper verklaart en erkent door ondergetekende notaris te zijn ingelicht betreffende eventuele premies door hem te verkrijgen en ontslaat de notaris verder van elke verantwoordelijkheid ter zake.

Ondergetekende instrumenterende notaris verwijst de koper desbetreffend naar de volgende websites: www.premiezoeker.be, www.energiesparen.be, www.wonenvlaanderen.be, www.mijnverbouwpremie.be, www.mijnverbouwlening.be.

De koper erkent tevens door de ondergetekende notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen van de Vlaamse Overheid, bij de aankoop van een enige woning als hoofdverblijfplaats. De koper dient de voorwaarden en modaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be.

**Pandwet**

Na ingelicht te zijn geweest door de notaris over de Pandwet van 11 juli 2013, verklaart de verkoper dat:

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

Als gevolg van de mogelijkheid om de uitvoering van werken te waarborgen door middel van een pand of van een eigendomsvoorbehoud, verklaart de verkoper dat alle door haar als bouwheer eventuele uitgevoerde werken (onroerend door incorporatie of door bestemming) in het verkochte goed betaald werden, en dat er bovendien geen enkele schuld ten overstaan van een bouwonderneming of een vakman open staat, die in het pandregister zou kunnen vermeld worden.

Op 19 oktober 2026 werd door de instrumenterende notaris

het pandregister geraadpleegd. Daarin wordt geen melding gemaakt van een pand en/of eigendomsvoorbehoud betreffende het thans verkochte goed.

Het Centraal bestand van beslagberichten werd door ondergetekende notaris geraadpleegd op 27 oktober 2026 ……

**Hypothecaire toestand**

De goederen worden verkocht 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.

**Bijzonder verkoopsvoorwaarde**

In afwijking van artikel 5, g), van de nagemelde algemene voorwaarden wordt alhier bepaald dat de notaris de verkoopsvoorwaarden niet meer kan wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden.

**Overdracht van risico's – Verzekeringen**

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

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

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

**Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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

**Belastingen**

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

**B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

**Toepassingsgebied**

Artikel 1. Deze verkoopsvoorwaarden zijn van toepassing

op alle online verkopen op biddit.be van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm – waartoe wordt overgegaan in België.

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

**Toetreding**

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

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

**Wijze van verkopen**

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

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

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

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

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

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

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

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

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

i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's

toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

**Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

**Het verloop van een online verkoop op biddit.be**

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

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

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

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

**Biedsystemen**

Artikel 10.

Algemeen

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

De eerste bieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische

bieding en indien geen enkele bieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

**Gevolgen van een bod**

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) bieders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding

van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen;

- de bieder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene 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 bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande bieders 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 bieder mee te delen. Indien de verkoper dit bedrag aanvaardt, wordt het goed toegewezen. Indien de verkoper daarentegen niet akkoord kan gaan met dit bedrag, wordt het goed ingehouden.

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

**Weigering ondertekening PV van toewijzing**

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

- ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bieders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000,00 (vijfduizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).

o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000,00 (vijfduizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

Indien meerdere bieders 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% (tien procent)** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000,00 (vijfduizend euro).**

**Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

**Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper**

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

**Wettelijke indeplaatsstelling**

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

**Uitdrijving**

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

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

**Toewijzing aan een medeveiler**

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere

koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

**Sterkmaking**

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

**Aanwijzing van lastgever**

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

**Borg**

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

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

**Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid**

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

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

**Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de 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. De hoogst weerhouden bieder moet dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- Zevenentwintig 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 vijfenvijftig 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);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten:

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

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

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

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

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

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

De verkoper dient het saldo van de kosten en erelonen van de verkoop te dragen, evenals de kosten van de

overschrijving, de kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

**Schuldvergelijking**

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

**Nalatigheidsinteresten**

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

**Sancties**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

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

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

<u>Uitvoerend onroerend beslag:</u> Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid

van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

**Machten van de lasthebber**

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

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

**Waarschuwing**

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

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

**C. DE DEFINITIES**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik,

  ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,

  ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag: elke dag met uitzondering van een

zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.

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

……

**SLOTVERKLARINGEN**

a) De verkoper verklaart op uitdrukkelijke vraag van de notaris dat zij volledig rechtsbekwaam is en dat zij zich niet in staat van faillissement of onbekwaamheid bevindt, noch bestuurder of zaakvoerder te zijn geweest in een failliete vennootschap waar toepassing werd gemaakt van artikel XX.229 van het Wetboek Economisch Recht.

De verkoper verklaart dat zij niet onder de toepassing valt van de wet op de collectieve schuldenregeling, en dat zij geen gerechtelijke reorganisatie heeft verkregen of aangevraagd.

De verkoper verklaart geen niet-herroepen volmacht tot hypothekeren gegeven te hebben en geen weet te hebben van enige procedure die het vrijgeven van het verkochte goed zou kunnen belasten.

b) De verkoper bevestigt dat de ondergetekende notaris haar naar behoren heeft ingelicht over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit onderhavige akte en haar op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt.

c)) Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet bevestigt de instrumenterende notaris op zicht van de identiteitskaarten en/of officiële stukken dat de namen, voornamen, datum en plaats van de geboorte of de juridische identiteit van de verkoper overeenkomen met de vermeldingen in huidige akte.

De instrumenterende notaris bevestigt dat de identiteit van de verkoper hem werd vertoond aan de hand van een bewijskrachtig identiteitsbewijs.

d) Ombudsman

De notaris vestigt de aandacht van de verkoper en de verzoeker erop dat er een ombudsman bestaat voor het notariaat, welke kan gecontacteerd worden op volgende website: www.ombudsnotaris.be.

e) Notariële databank

Het origineel van een akte blijft gedurende een termijn van minstens vijftig (50) jaar in bewaring bij de minuuthoudende notaris.

De notaris wijst partijen (natuurlijke personen) op de toegang tot de Notariële Aktebank (NABAN) en bijgevolg op de mogelijkheid tot het raadplegen van de elektronische vorm van alle akten waarbij ze partij zijn sinds 2014 voor zover deze elektronisch geregistreerd werden.

De elektronische vorm van de akte kan aldus, na registratie, geconsulteerd worden op de site notaris.be (www.notaris.be/mijn-akten-en-gegevens), met behulp van de elektronische identiteitskaart of de app itsme.

De notaris informeert de verkoper en de kandidaat-kopers over de digitale koffer die ter beschikking wordt gesteld door de Federatie van de Belgische notarissen via het platform www.izimi.be. Via zijn digitale koffer heeft elke partij toegang tot het gedematerialiseerd afschrift van zijn notariële akte bewaard in NABAN.

Dat gedematerialiseerde afschrift van de akte heeft dezelfde bewijswaarde als een afschrift op papier en ondertekend door de notaris.

g) Algemene verordening gegevensbescherming – AVG

In het kader van de voorbereiding en de nazorg van huidige akte werden en worden door ondergetekende notaris persoonsgegevens verzameld, bewaard en doorgegeven van de verkoper, die bij huidige akte betrokken is.

De verkoper verklaart te weten dat zij een inzage- en verbeteringsrecht heeft op schriftelijk verzoek, overeenkomstig de Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming).

h) Recht op geschriften

Het recht op geschriften voor huidige akte bedraagt honderd euro (€ 100,00).

**WAARVAN PROCES-VERBAAL**, opgesteld op het kantoor van ondergetekende notaris te Ichtegem (Eernegem), Aartrijkestraat 33, op hogervermelde datum, en na lezing heb ik notaris deze akte getekend.