VERKOOPSVOORWAARDEN
REP : 2026/1002
DOSSIERNUMMER : CM/20260329
BIJLAGE : 0

Het jaar tweeduizend zesentwintig.
Op tien november.
Zal door mij, Meester **Joyce BUYSSENS**, notaris met standplaats te Menen, worden overgegaan tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden, waardoor zal worden overgegaan tot de openbare verkoop op biddit.be van onroerend goed overeenkomstig artikel 1186 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek, **ten verzoeke en in aanwezigheid van:**
(…)

VERKOOPSVOORWAARDEN

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.
E. Slotbepalingen.

A. DE BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor : ACTAPLUS, geassocieerde notarissen, Bevrijdingsplein 14, 8930 Menen (Telefoon : 056/53.21.76 - e-mail: info@actaplus.be).
E-mailadres dossierbeheerder : camille@actaplus.be

BESCHRIJVING VAN HET GOED – OORSPRONG VAN EIGENDOM

Lot 1 :

GEMEENTE ZWEVEGEM - ZESDE AFDELING - SINT-DENIJS

Een woonhuis met aanhorigheden en medegaande grond, **Streyestraat 32**, ten kadaster gekend volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 7 april 2026 onder sectie C, nummer 302B P0000 en volgens titel sectie C nummer 302/B met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel en volgens titel van drie are zesenvijftig centiare (3a 56ca) en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van honderdtachtig euro (€ 180,00).

Lot 2 :

GEMEENTE ZWEVEGEM - ZESDE AFDELING - SINT-DENIJS

Een woonhuis met aanhorigheden en medegaande grond, **Streyestraat 34**, ten kadaster gekend volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 7 april 2026 onder sectie C, nummer 303E P0000 en volgens titel sectie C nummers 302a en 303b met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van vier are zestig centiare (4a 60ca) en volgens titel van drie are zes en vijftig centiaren (3a 56ca) en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van driehonderdzevenendertig euro (€ 337,00).
Het verschil in oppervlakte werd verklaard in het proces-verbaal van afpaling verleden voor notaris Ignace Croquison te Zwevegem op 3 april 1991, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 29 april daarna, boek 2628 nummer 15.

Lot 3 :

GEMEENTE ZWEVEGEM - ZESDE AFDELING - SINT-DENIJS

Een woonhuis met aanhorigheden en medegaande grond, **Streyestraat 32**, ten kadaster gekend volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 7 april 2026 onder sectie C, nummer 302B P0000 en volgens titel sectie C nummer 302/B met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel en volgens titel van drie are zesenvijftig centiare (3a 56ca) en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van honderdtachtig euro (€ 180,00).

En

GEMEENTE ZWEVEGEM - ZESDE AFDELING - SINT-DENIJS

Een woonhuis met aanhorigheden en medegaande grond, **Streyestraat 34**, ten kadaster gekend volgens uittreksel uit de kadastrale legger afgeleverd op 7 april 2026 onder sectie C, nummer 303E P0000 en volgens titel sectie C nummers 302a en 303b met een oppervlakte volgens recent kadastraal uittreksel van vier are zestig centiare (4a 60ca) en volgens titel van drie are zes en vijftig centiaren (3a 56ca) en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van driehonderdzevenendertig euro (€ 337,00).
Het verschil in oppervlakte werd verklaard in het procès-verbaal van afpaling verleden voor notaris Ignace Croquison te Zwevegem op 3 april 1991, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 29 april daarna, boek 2628 nummer 15.
Hierna samen en afzonderlijk te noemen "het goed".

Verkoop van verschillende loten / samenvoeging / voorrang

Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke loten vormen, **kan** de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden, die hij geschikt acht. De notaris zal de verschillende loten vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in massa toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat.
Indien de resultaten gelijkaardig zijn in beide gevallen, zal **voorrang** worden gegeven aan de toewijzing van de **afzonderlijke** goederen.
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).
In het geval de notaris **afzonderlijk** dient toe te wijzen, verbinden de verkopers er zich toe binnen de vijf werkdagen **een landmeter** aan te stellen, en dit op hun kosten, teneinde paaltjes te plaatsen in de tuinen op de perceelsgrens met oog op de **perceel afbakening**.

Oorsprong van eigendom

(…)

INSTELPRIJS

De instelprijs bedraagt :
- voor **lot 1** : **negentigduizend euro (€ 90.000,00)**
- voor **lot 2** : **honderdvijfendertigduizend euro (€ 135.000,00)**
- voor **lot 3** : **tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00)**

MINIMUMBOD

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

AANVANG EN SLUITING VAN DE BIEDINGEN

De dag en het uur van de **aanvang** van de biedingen is als volgt :
- voor lot 1 en voor lot 2 : **maandag 4 januari 2027** om **14.00 uur**; en
- voor lot 3 : **maandag 4 januari 2027** om **15.00 uur.**
De dag en het uur van de **sluiting** van de biedingen is als volgt :
- voor lot 1 en lot 2 : **maandag 11 januari 2027** om **14.00 uur**; en
- voor lot 3 : **maandag 11 januari 2027** om **15.00 uur.**

Dit alles 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 PROCES-VERBAAL 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 "ACTAPLUS, geassocieerde notarissen" te Menen op **woensdag 13 januari 2027 om 14 uur.**

BEZOEKEN

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

PUBLICITEIT

Inzake onderhavige online verkoop via biddit.be zal publiciteit gevoerd worden via inlassingen in het weekblad "Notarisblad", zoals het past naar het plaatselijk gebruik, en in de weekendeditie van De Standaard, alsook via biddit.be, notaris.be en immoweb.be.

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.

De eigenaar verklaart dat voorschreven goed vrij van gebruik en niet verpacht is.

VOORKOOPRECHT - VOORKEURRECHT

Uit de opzoekingen gedaan via het e-loket voorkooprecht op 23 april 2026 en op 19 oktober 2026 blijkt dat het wettelijk voorkooprecht **niet** van toepassing is op het alhier verkochte goed.

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.

Uit de opzoekingen op het e-loket gedaan door ondergetekende notaris blijkt dat er een wettelijk voorkooprecht van toepassing is op het alhier verkochte goed.

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 koper zal er zijn eigen zaak moeten van maken om desgevallend voorschreven goederen leeg te maken op zijn kosten.

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

GRENZEN - OPPERVLAKTE

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van het goed worden door de eigenaar 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 - BIJZONDERE VOORWAARDEN

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

De eigenaar is ertoe gehouden de hem 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 verklaart dat het goed, zowel **voor lot 1**, bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheid, letterlijk overgenomen uit de voormelde akte verleden voor notaris Bob Bultereys te Avelgem op 12 september 1997, overgeschreven zoals gemeld:

"LASTEN EN VOORWAARDEN.

(…)

2. De kopers zullen gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoopster, aangaande de regeling der gemeenheden met de aanpalende eigendommen en aangaande alle bedingen in oude eigendomstitels opgenomen, voor zover deze nog van toepassing zijn.

In een vroegere eigendomstitel, zijnde de akte verkoop verleden voor notaris Maurits Devos te Sint-Denijs op dertien oktober negentienhonderd vijfenzestig, overgeschreven op het toen enig hypotheekkantoor te Kortrijk op zevenentwintig oktober daarna, boek V 8719, nummer 28, staat letterlijk het volgende vermeld:

"De waterput liggende op het goed van Foulon-Vandenborre is gemeen met het verkochte goed en dit van Orroir-Dendievel ; de kosten van onderhoud en herstelling moeten bij gelijke delen verdeeld worden.". De kopers zullen gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoopster die hieruit voortvloeien, voor zover deze nog van toepassing zijn.

(...)""

De verkoper verklaart dat het goed, zowel **voor lot 2**, bezwaard is met de volgende erfdienstbaarheid, letterlijk overgenomen uit notaris Maurits Devos te Sint-Denijs op 3 januari 1959, overgeschreven als gemeld:

"Voorwaarden.

1. Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt, zonder waarborg van maat noch van de stedenbouwverplichtingen, met al de actieve en passieve erfdienstbaarheden.

De waterput liggende op het verkochte goed is gemeen met de twee aanpalende huizen, namelijk dit van de verkopers en dit van Orroir-Dendievel; de kosten van onderhoud en herstelling moeten bij gelijke delen verdeeld worden.

Indien er over het verkochte goed een uitweg bestaat zullen de kopers daaromtrent in de plaats komen van de verkopers.

(…)""

De koper wordt in de plaats gesteld in de rechten en plichten van de verkoper vervat in hogervermelde bepalingen, voor zover ze nog van toepassing zijn en betrekking hebben op het verkochte goed, zonder dat deze clausule meer rechten kan verlenen aan derden dan deze voortspruitende uit regelmatige en niet-verjaarde titels of uit de wet.

SCHADE AAN DE GROND OF ONDERGROND

Zonder waarborg van hun bestaan treedt de koper in de rechten die de eigenaar 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 eigenaar voordien een vergoeding ontvangen had, moet de koper het goed nemen in de staat waarin het zich bevindt, zonder verhaal tegen de eigenaar 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 eigenaar 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

1. De verkoper verklaart:

- **geen** eigenaar te zijn van enige ander **aanpalend** onroerend goed.

- dat voor alle (bouw)werken die hij zou hebben uitgevoerd, de vereiste stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen te hebben bekomen en in overeenstemming daarmee de bouwwerken te hebben uitgevoerd.
- **geen** weet te hebben van bouwovertredingen die door hemzelf of anderen zouden zijn gepleegd en dat geen proces-verbaal tot vaststelling van een stedenbouwkundige overtreding werd opgemaakt.
- dat hij de diensten van het kadaster op de hoogte heeft gebracht van elke wijziging aan zijn eigendom, dewelke een verandering van het kadastraal inkomen teweegbrengt (artikel 473 W.I.B.).
- dat er hem voor het verkochte goed **geen** onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen weet heeft van een geplande onteigening.
- dat het goed **niet** getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting, behoudens hierna uitdrukkelijk anders vermeld.
- dat er **geen** planbatenheffing verschuldigd is betreffende het verkochte goed. Hij verklaart er evenmin kennis van te hebben dat planschadevergoeding zou kunnen worden gevorderd betreffende het verkochte goed.

2. De koper zal zich moeten schikken naar alle wetten en besluiten van de bevoegde overheden met het oog op gebeurlijke onteigening, rooilijn, urbanisatie of stedenbouwkundige vergunning, zonder voor verlies of onbruikbaarheid van grond, voor weigering van bouwtoelating of anderszins enig verhaal tegen de verkoper te kunnen uitoefenen of zijn tussenkomst of waarborg te kunnen inroepen.

De verkoper verklaart dat het goed thans gebruikt wordt als **woning**. Hij verklaart dat bij zijn weten deze functie wettig en onbetwist is.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de functie die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

De notaris verwijst partijen naar **artikel 4.2.1. VCRO**. Deze bepaling omschrijft de **vergunningsplichtige handelingen**.

De notaris verwijst partijen eveneens naar het besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (omgevingsvergunningendecreet).

3. De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), zoals eveneens blijkt uit de door de verkoper voorgelegde stedenbouwkundige uittreksels:

1° Dat voor het onroerend goed volgende stedenbouwkundige vergunning(en) en/of omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen werd(en) uitgereikt door de gemeente Zwevegem:

Voor wat betreft **het lot 1:**

- Stedenbouwkundige vergunning tot bouwen van een bergplaats van 20/05/1967 (dossiernummer 34042/6874/B/1967/183)

Voor wat betreft **het lot 2:**

- Stedenbouwkundige vergunning tot bouwen van een garage van 26/10/1988 (dossiernummer 34042/6488/B/1988/38)

De notaris wijst erop dat een goed dat werd opgericht *vóór 22 april 1962* van een onweerlegbaar vermoeden van vergunning kan genieten overeenkomstig artikel 4.2.14, § 1 van de VCRO.

De notaris wijst erop dat een goed dat werd opgericht in de periode *tussen 22 april 1962 en de eerste inwerkingtreding van het gewestplan*, van een weerlegbaar vermoeden van vergunning kan genieten overeenkomstig artikel 4.2.14, § 2 van de VCRO.

De koper wordt erop gewezen dat enkel de gemeente op definitieve wijze kan beoordelen of het vermoeden van vergunning van toepassing is en het goed als vergund geacht in het vergunningenregister kan opnemen.

2° Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van dit onroerend goed volgens het plannenregister en volgens de brief van de gemeente Zwevegem is:
- **woongebieden met landelijk karakter** voor **het lot 1**
- **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden** en **woongebieden met landelijk karakter** voor **het lot 2**

Volgens het Gewestplan Kortrijk, goedgekeurd op 04/11/1977.
Dat het onroerend goed tevens gelegen is in:
- het Provinciaal RUP 'RUP Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium', goedgekeurd op 25/06/2015, met als bestemming/naam: '*overdruk solitaire vakantiewoningen*';

3° Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper 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.

4° Dat op het goed tevens **geen** voorkooprecht rust vermeld in artikel 2.4.1 van de VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5° Dat voor het onroerend goed **geen** (recente) verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° Dat het onroerend goed **geen** deel uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

7° Dat het onroerend goed **niet** aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO. De verkoper verklaart tevens dat hij niet op de hoogte is van de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

Het onroerend goed is volgens het zoneringsplan vermeld op het stedenbouwkundig uittreksel gelegen in volgend gebied: **collectief te optimaliseren buitengebied** (er is riolering gepland of er is riolering aanwezig maar die is nog niet aangesloten op een waterzuivering).

De koper verklaart dat hij betreffende het goed de stedenbouwkundige uittreksels verleend de dato 8 mei 2026 heeft ontvangen.

4. De notaris verklaart niet in te staan voor de juistheid van de informatie die van de voormelde stad/gemeente verkregen werd. De notaris doet louter een administratief onderzoek en gaat niet ter plaatse.

Zowel de constructies als de functie dienen vergund te zijn. Bovendien dient een vergunning tijdig te zijn uitgevoerd en moeten de voorwaarden bij een vergunning correct worden nageleefd en de lasten tijdig uitgevoerd.

De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

De koper erkent door de notaris gewezen te zijn op de mogelijkheid om voorafgaandelijk aan het verlijden van deze akte zelf bij de dienst ruimtelijke ordening van de betrokken gemeente/stad meer stedenbouwkundige inlichtingen in te winnen met betrekking tot de stedenbouwkundige mogelijkheden en stedenbouwkundige toestand van het hierbij door hem aangekochte goed.

Partijen bevestigen er op gewezen te zijn dat uit de vermelding dat één of meer vergunningen zijn afgeleverd, niet met zekerheid kan worden afgeleid dat:

1° deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het desbetreffende onroerend goed, *behoudens de vergunningen welke door de verkoper zelf werden bekomen*;

2° dat het onroerend goed ook integraal in overeenstemming met deze vergunning is opgericht *behoudens de vergunningen welke door de verkoper zelf werden bekomen*;

3° dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn; en

4° dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn.

KADERDECREET VLAAMSE HANDHAVING – RAADPLEGING MAATREGELENREGISTER

De notaris consulteerde op 28 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

Volgens deze consultatie bevat het maatregelenregister **geen** informatie over het goed.

KWALITEITSBEWAKING – LEEGSTAND – VERWAARLOZING – ONGESCHIKTHEID – ONBEWOONBAARHEID

1. **Kwaliteitsbewaking (consultatie register van herstelvorderingen)**

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstelvorderingen op 5 oktober 2026.

Het register van herstelvorderingen bevat geen informatie over het goed.

2. Leegstand – verwaarlozing – ongeschiktheid – onbewoonbaarheid

De verzoeker verklaart dat het onroerend goed niet werd opgenomen in het leegstandsregister gebouwen en woningen, noch in het register verwaarloosde gebouwen en woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

De verzoeker verklaart tevens **niet** op de hoogte te zijn van enig voornemen vanwege de overheid om het onroerend goed op te nemen in een inventaris en/of register.

Mocht deze verklaring niet correct zijn, dan blijft de verzoeker als belastingplichtige beschouwd voor de eerstvolgende heffing die na de overdracht van het zakelijk recht wordt gevestigd.

Voor wat betreft **het lot 1:**

De verkoper verklaart dat de gemeente plannen heeft om lot 1 op te nemen in de inventaris van leegstaande gebouwen en woningen, hetgeen blijk uit een mail van de gemeente de dato 3 september 2026.

De belasting zal verschuldigd zijn vanaf 1 januari 2027.

Bodemtoestand

De verzoeker heeft ondergetekende notaris verklaard dat er op de grond voorwerp van onderhavige akte bij zijn weten **geen** inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Met betrekking tot de onroerende goederen werden door de OVAM bodemattesten afgeleverd op 28 april 2026 in overeenstemming met voormeld Decreet.

De inhoud van elk van deze bodemattesten luidt :

*"**2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST***

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE :

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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 250 m³ 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, 28.04.2026
volgt de handtekening
Ann Cuyckens
afdelingshoofd"
De notaris wijst de koper er tot slot op dat :
- Het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;
- De regels inzake grondverzet (Hoofdstuk VII van titel III van zelfde Decreet) onverkort van toepassing blijven.
Overeenkomstig de milieu-inlichtingen ingewonnen door ondergetekende notaris werden er geen milieuvergunningen uitgereikt die betrekking hebben op voorschreven goed en zijn er evenmin VLAREBO-activiteiten gekend op voorschreven goederen.

Stookolietank

Voor wat betreft **het lot 1:**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een **bovengrondse** stookolietank aanwezig is met een inhoud van tweeduizend vierhonderd (2.400) liter. De koper erkent de exacte ligging van deze tank te kennen.
De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.
De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 1 oktober 2026 zoals blijkt uit een certificaat, afgeleverd door Tank-Service te Menen. De koper erkent (een kopie van) dit certificaat te hebben ontvangen.
Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een **rode dop** aangebracht, wat erop duidt dat de installatie niet voldoet aan de wettelijke bepalingen; de tank mag niet meer gevuld worden en de exploitant moet ze opnieuw in goede staat brengen/verwijderen, een nieuwe controle is nodig. De verkoper moet ervoor zorgen dat dit gemeld wordt bij de Vlaamse Milieumaatschappij. Partijen komen overeen dat de kosten voor herstelling van de tank en/of kosten voor het verwijderen van de tank en alle kosten die voortvloeien uit het gebrekkig karakter van de tank, daarin begrepen eventuele bodemsanering, zullen worden gedragen door de koper.

Voor wat betreft **het lot 2:**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een **ondergrondse** stookolietank aanwezig is met een inhoud van vijfduizend (5.000,00) liter. De koper erkent de exacte ligging van deze tank te kennen.
De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.
De verkoper verklaart dat de verplichte controle zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 1 oktober 2026 zoals blijkt uit een certificaat, afgeleverd door Tank-Service te Menen. De koper erkent (een kopie van) dit certificaat te hebben ontvangen.
Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een **groene dop** aangebracht, wat erop duidt dat de installatie in orde is. De koper verklaart te weten dat uiterlijk op 1 oktober 2031 (datum controle + 5 jaar) een nieuwe controle moet gebeuren.
Partijen verklaren door ondergetekende notaris ingelicht te zijn over het verbod om een stookolietank te plaatsen overeenkomstig artikel 11.1/1.3 van het Energiedecreet, met name :
- Het is verboden om een stookolietank te plaatsen in zowel residentiële gebouwen als niet-residentiële gebouwen waarvoor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen met betrekking tot nieuwbouw of ingrijpende energetische renovatie wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2022;

- Het is verboden vanaf 1 januari 2022 om een stookolietank of ketellichaam ter vervanging van een oude ketel of van een andere verwarmingstechnologie te plaatsen bij bestaande residentiële en niet-residentiële gebouwen die niet ingrijpend energetisch gerenoveerd worden indien er ter hoogte van het gebouw een aardgasnet in de straat beschikbaar is of als het gebouw niet door een onderboring op de aardgasleiding aan de overkant van de straat kan worden aangesloten.

De verkoper verklaart dat er geen andere brandstoftank aanwezig is in het verkochte goed.

Waterparagraaf

De notaris wijst er op dat voorschreven goederen:

- **niet** gelegen zijn in een overstromingsgevoelig gebied, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- **niet** gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen;
- **niet** gelegen zijn in een signaalgebied (zijnde *"nog niet ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, 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."*).

Het perceel (P) als het gebouw (G) van de voorschreven goederen krijgen respectievelijk overeenkomstig de website http://www.waterinfo.be/informatieplicht volgende waterscore : **A (geen overstroming gemodelleerd).**

Onroerend erfgoed

De verzoeker verklaart dat voorschreven goederen **niet** zijn opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed en de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed, zoals vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet.

De verzoeker verklaart dat voorschreven goederen **noch** voorlopig **noch** definitief zijn beschermd.

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

Postinterventiedossier

De verzoeker verklaart dat bij zijn weten dat de aan de te koop gestelde goederen **geen** werken werden uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

De notaris vestigt de aandacht van de kandidaat-koper er op dat, indien werken worden uitgevoerd aan een onroerend goed waarvoor een postinterventiedossier dient te worden opgesteld, het PID zorgvuldig bewaard moet worden, en indien nodig aangevuld, omdat het in geval van eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar zal moeten overhandigd worden.

Elektrische installaties

Voor wat betreft **het lot 1:**

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 8 oktober 2026 werd door vzw E-Ctrl vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van **achttien (18) maanden** vanaf het proces verbaal van toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook 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 herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Voor wat betreft **het lot 2:**

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 8 oktober 2026 werd door vzw E-Ctrl vastgesteld dat de installatie **niet** voldoet aan de voorschriften van dit reglement.

Na afloop van een termijn van **achttien (18) maanden** vanaf het proces verbaal van toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook 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 herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

Energieprestatiecertificaat

Voor wat betreft **het lot 1:**

Een geldig **energieprestatiecertificaat** werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Sébastien Cauwe, gedateerd van 9 oktober 2026, met unieke code 20261009-0003970743-RES-1, en met een berekend energieverbruik van **508 Kwh per vierkante meter, zijnde "LABEL F"**.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

Voor wat betreft **het lot 2:**

Een geldig **energieprestatiecertificaat** werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Sébastien Cauwe, gedateerd van 9 oktober 2026, met unieke code 20261009-0003970745-RES-1, en met een berekend energieverbruik van **806 Kwh per vierkante meter, zijnde "LABEL F"**.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper vóór het verlijden van huidige akte op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Renovatieverplichting residentiële gebouwen en gebouweenheden

Het goed is een residentiële gebouweenheid.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen **zes jaar** vanaf het proces-verbaal van toewijs het minimale energieprestatieniveau label D moet halen. Binnen zes jaar te rekenen vanaf het proces-verbaal van toewijs moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt. De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

De verkoper verklaart dat er **geen** termijn lopende is voor de renovatieverplichting.

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

De koper is gewezen op de mogelijke administratieve geldboetes bij niet-naleving van de renovatieverplichting.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar https://www.vlaanderen.be/veka of een energiedeskundige.

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar te rekenen vanaf heden de bestemming van het goed wijzigt of het goed opsplitst of samenvoegt met een ander goed.

Asbest

Voor wat betreft **het lot 1:**

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht voor 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

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: 20261014-000253.000, opgemaakt op 14 oktober 2026.

De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

"Eindconclusie volgens de wetgeving:

Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

7 Asbestmaterialen

4 Beperking

0 Uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen;

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen;

2 asbestmaterialen verwijderen;

1 asbestmaterialen maatregelen nemen;

4 asbestmaterialen zorgvuldig beheren."

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

De koper verklaart er door de instrumenterende notaris op te zijn gewezen dat, ingeval van werken uitgevoerd aan het voormelde gebouw die ervoor zorgen dat er sprake is van een gewijzigde toestand in de zin van art. 5.4.15 VLAREM, er binnen een termijn van één jaar na vaststelling van die wijziging een nieuw asbestinventarisattest zal moeten worden opgemaakt.

De verkoper verklaart dat er **geen** nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand **niet** gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het 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 geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.

De koper verklaart er door de instrumenterende notaris op te zijn gewezen dat,- indien het goed dateert van het bouwjaar 2000 of ouder-, de koper de plicht heeft om alle asbesthoudende materialen te verwijderen bij onderhouds-, ontmantelings- of herstellingswerken, als deze materialen door die werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden (artikel 33/7 Materialendecreet).

Voor wat betreft **het lot 2:**

Partijen werden erover ingelicht dat elke eigenaar van een gebouw dat werd opgericht voor 2001 uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

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: 20261014-000329.000, opgemaakt op 14 oktober 2026.
De verkoper en koper verklaren uitdrukkelijk dat de koper, vóór het verlijden van huidige akte, op de hoogte werd gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest.
De samenvattende conclusie van dit attest luidt:
"Eindconclusie volgens de wetgeving:
Niet-asbestveilig
Tijdens de inspectie vastgesteld:
6 Asbestmaterialen
3 Beperking
0 Uitsluitingen
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?
2 asbestmaterialen dringend verwijderen;
0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen;
2 asbestmaterialen verwijderen;
0 asbestmaterialen maatregelen nemen;
2 asbestmaterialen zorgvuldig beheren."
De verkoper verklaart **geen** kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisattest.
De koper verklaart er door de instrumenterende notaris op te zijn gewezen dat, ingeval van werken uitgevoerd aan het voormelde gebouw die ervoor zorgen dat er sprake is van een gewijzigde toestand in de zin van art. 5.4.15 VLAREM, er binnen een termijn van één jaar na vaststelling van die wijziging een nieuw asbestinventarisattest zal moeten worden opgemaakt.
De verkoper verklaart dat er **geen** nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand **niet** gewijzigd is. Er is sprake van een gewijzigde toestand als:
1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;
2° er werken zijn gebeurd die tot gevolg hebben dat het 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 geldig exemplaar van het asbestinventarisattest wordt heden door de verkoper aan de koper overhandigd.
De koper verklaart er door de instrumenterende notaris op te zijn gewezen dat,- indien het goed dateert van het bouwjaar 2000 of ouder-, de koper de plicht heeft om alle asbesthoudende materialen te verwijderen bij onderhouds-, ontmantelings- of herstellingswerken, als deze materialen door die werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden (artikel 33/7 Materialendecreet).

Zonnepanelen

De kandidaat-koper wordt erover ingelicht dat voorschreven goederen **niet** voorzien zijn van zonnepanelen.

Leidingen en kabels

De aandacht van de kandidaat-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 voormeld onroerend goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken op dit goed.

Bos

1. Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verzoeker verklaard dat de hierboven vermelde goederen **niet** kunnen 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 voorschreven goederen SUB I) en SUB II) geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.
2. Subsidie bebossing
De verzoeker verklaart dat er **geen** subsidie werd ontvangen krachtens het besluit van de Vlaamse Regering van 30 oktober 2020 over de subsidiëring van bebossing.

Natuurbeheerplan

De verzoeker verklaart dat de hierboven vermelde goederen **niet** zijn gelegen binnen :
- een Vlaams ecologisch netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

De verzoeker verklaart dat voorschreven goederen SUB I) en SUB II) **niet** geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen een terrein waarop een goedgekeurd natuurbeheerplan van toepassing is.

Rooilijn - onteigening

De verzoeker verklaart dat voor de hierboven vermelde goederen SUB I) en SUB II) **geen** onteigeningsbesluit werd betekend en dat hij **geen** weet heeft van een geplande onteigening.
De verzoeker verklaart dat de hierboven vermelde goederen SUB I) en SUB II) **niet** getroffen zijn door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overwijzing van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.
Uit de hypothecaire lastenstaat afgeleverd door het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 20 oktober 2026, blijkt dat voorschreven goederen niet bezwaard zijn met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving.

Overdracht van risico's - verzekeringen

De risico's met betrekking tot voorschreven goederen gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.
De eigenaar is gehouden de goederen 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 eigenaar hiervoor niet meer kan aangesproken worden.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot voorschreven goederen 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 (in het bijzonder voor wat betreft **het lot 1**), op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de eigenaar voor het lopende jaar.

Opschortende voorwaarde verkrijgen krediet

De ondergetekende notaris wijst er op dat de koper **niet** kan genieten van een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een krediet.

B. DE 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 10 werkdagen na het ogenblik waarop de online biedingen werden afgesloten. De toewijzing geschiedt op één en dezelfde dag, enerzijds door het online meedelen van het hoogste in aanmerking genomen bod en anderzijds door het opstellen van een akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.

WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING

Artikel 14.

In afwijking van het gemeen recht, vindt de verkoop slechts plaats op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing door de 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 vijfduizend euro (€ 5.000,00) betalen.

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bieder wiens bod aanvaard werd door de verkoper het volgende betalen :
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan tien procent (10 %) van zijn weerhouden bod, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00), indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum vijfduizend euro (€ 5.000,00), indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

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

INSTELPRIJS EN PREMIE

Artikel 15.

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER

Artikel 16.

De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft

verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING

Artikel 17.

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

UITDRIJVING

Artikel 18.

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

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

TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER

Artikel 19.

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

STERKMAKING

Artikel 20.

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

AANWIJZING VAN LASTGEVER

Artikel 21.

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

BORG

Artikel 22.

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

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

HOOFDELIJKHEID - ONDEELBAARHEID

Artikel 23.

Alle verplichtingen die uit de verkoop voortvloeien, rusten van rechtswege hoofdelijk en ondeelbaar op de koper, op degenen die voor de koper geboden hebben, op al degenen die voor gezamenlijke rekening kopen, op degenen die voor de koper bij sterkmaking gekocht

hebben of command verklaarden, op de borgen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.
Bovendien komen de kosten van een eventuele betekening aan de erfgenamen van de koper te hunnen laste (artikel 4.98, 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 procent (12 %). Het bedraagt :
- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50 %), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenenwintig 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 nul 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 tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90 %), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75 %), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma 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);

<u>Artikel 25 bis.</u> Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).
Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (12 % voor het Vlaams Gewest en 12,5 % voor het Brussels Hoofdstedelijk en Waals Gewest), alsook een deelname in de kosten en erelonen.
Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling van registratierechten, een lager tarief of een of meerdere andere gunstregimes (bijvoorbeeld verdelingsrecht of een verlaagd tarief, meeneembaarheid, abattement), tot vermeerdering van het verschuldigde registratierecht of tot opeisbaarheid van btw of indien de koper recht heeft op een aanpassing van het wettelijk ereloon, zal het bedrag zoals bepaald in artikel 25 worden verminderd ten

belope van het verschil met het lagere registratierecht en/of het lagere ereloon of worden verhoogd of worden vermeerderd met het verschil met het hoger registratierecht of met de verschuldigde btw.
De gevolgen van een eventuele door de fiscale administratie vastgestelde tekortschatting blijven ten laste van de koper.
Volgende kosten dient de koper bijkomend te vragen : 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 massa.

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

een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.
De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2° Br. W. Reg. / W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.
Uitvoerend onroerend beslag : Indien de verkoper kiest voor een procedure van verkoop na uitvoerend onroerend beslag, geschiedt deze op de wijze die door het Gerechtelijk Wetboek georganiseerd wordt. De vervolgingen zullen op dezelfde wijze uitgeoefend kunnen worden op elk ander goed dat aan de schuldenaar toebehoort, zonder dat de verkoper, in afwijking van artikel 1563 van het Gerechtelijk Wetboek, voorafgaandelijk de ontoereikendheid van het goed waarop hij een voorrecht heeft, dient aan te tonen.

MACHTEN VAN DE LASTHEBBER

Artikel 29.

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

WAARSCHUWING

Artikel 30.

Alle informatie uitgaande van de verkoper en/of derden, met inbegrip van overheden en overheidsdiensten, wordt enkel onder hun verantwoordelijkheid verstrekt.
De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief. Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden.

C. DE DEFINITIES

- De verkoopsvoorwaarden : alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper : de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper : diegene aan wie het goed wordt toegewezen.
- Het goed : het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.
- De online verkoop : de verkoop die uitsluitend online en via www.biddit.be verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.
- De verkoop : de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding : het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website www.biddit.be, ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).
- De manuele bieding : de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;
- De automatische bieding : de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder bepaalde bedrag wordt bereikt;
- De bieder : hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.
- De instelprijs : de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod : het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.
- De afsluiting van de biedingen : het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.
- De toewijzing : de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt : het ogenblik,
ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris : de notaris die de verkoop leidt.
- De werkdag : elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

D. VOLMACHTEN

De verzoeker, hierna “de lastgever” te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen :
1. mevrouw MAERTENS Camille, zijnde een medewerker van het notariskantoor “ACTAPLUS, geassocieerde notarissen” en woonplaats kiezende op de zetel van voormeld notariskantoor te 8930 Menen, Bevrijdingsplein 14.
2. de Heer CRABBE Wim Raf, zijnde een medewerker van het notariskantoor “ACTAPLUS, geassocieerde notarissen” en woonplaats kiezende op de zetel van voormeld notariskantoor te 8930 Menen, Bevrijdingsplein 14.
Hierna “de lasthebber” te noemen.
Wie de lastgever op onherroepelijke wijze gelast om :
- voor hem en in zijn naam het hierboven beschreven onroerend goed te verkopen onder de vormen, voor de prijzen (onder voorbehoud van het beding inzake minimale prijs, dat hierna volgt), onder de lasten, bedingen en voorwaarden en aan zodanige persoon of personen die de lasthebber zal goedvinden.
- alle loten te vormen, alle verklaringen te doen, alle bepalingen betreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen te bedingen.
- de lastgever te verbinden tot alle vrijwaring en tot het verlenen van alle rechtvaardigingen en opheffingen.
- het tijdstip van ingenottreding te bepalen, de plaats, wijze en termijn van betaling van de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden vast te stellen, alle overdrachten en aanwijzingen

van betaling te geven, de verkoopprijzen, kosten en alle bijhorigheden te ontvangen, ervan kwijting en ontlasting te geven met of zonder indeplaatsstelling.
- de goederen te verkavelen, splitsen, onder het beheer van gedwongen mede-eigendom brengen, daartoe alle vergunningen en attesten aanvragen; alle verkavelings-, splitsings- en verdelingsakten, alle basisakten en reglementen van mede-eigendom en soortgelijke akten opstellen en ondertekenen, inclusief de ondertekening van akten van gratis-grondafstand en de uitvoering van alle opgelegde lasten en voorwaarden.
- de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie geheel of gedeeltelijk uitdrukkelijk te ontslaan om welke reden ook om ambtshalve inschrijving te nemen; na of zonder betaling, opheffing te verlenen van verzet, inbeslagnemingen en andere beletselen, opheffing te verlenen en in de doorhaling toe te stemmen van alle bezwarende in- en overschrijvingen hoegenaamd en randmeldingen van inpandgeving met of zonder verzaking aan voorrechten, hypotheek, ontbindende rechtsvordering en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheken te aanvaarden tot zekerheid van betaling of uitvoering van verbintenissen.
- bij gebrek aan betaling of uitvoering van voorwaarden, lasten of bedingen alsmede ingeval van welkdanige betwistingen, te dagvaarden en voor het gerecht te verschijnen als eiser of als verweerder, te doen pleiten, verzet te doen, in beroep te gaan en zich in cassatie te voorzien, kennis te nemen van alle titels en stukken, vonnissen en arresten te bekomen, alle zelfs buitengewone middelen van uitvoering aan te wenden, zoals rouwkoop, verbreking van de verkoop, onroerend beslag, enzovoort, steeds een dading te treffen en een compromis te sluiten.
- over te gaan, hetzij in der minne, hetzij gerechtelijk tot alle regelingen, vereffeningen en verdelingen, alle inbrengen doen of eisen, alle voorafnemingen doen of daarin toestemmen, de kavels samenstellen, deze in der minne toebedelen of bij verloting toewijzen, alle opleggen bepalen, deze ontvangen of betalen, alle goederen in onverdeeldheid laten, alle schikkingen, overeenkomsten en dadingen sluiten.
- ingeval één of verschillende der hogergemelde rechtshandelingen bij sterkmaking verricht werden, deze goed te keuren en te bekrachtigen.
- hiertoe alle rechtshandelingen te sluiten, alle akten en stukken te tekenen, in de plaats te stellen, woonplaats te kiezen en in het algemeen alles te doen wat noodzakelijk of nuttig zou zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze vermeld.
Indien het goed niet zou worden toegewezen is de lastgever erover ingelicht dat hij ingevolge artikel 2002 van het (oud) Burgerlijk Wetboek hoofdelijk instaat voor de gemaakte kosten.
Deze lastgeving beperkt geenszins de andere verkoopsmogelijkheden voor het geval de verkoop geen doorgang zou vinden; zij kan desgevallend ook gebruikt worden bij een latere verkoop uit de hand.
De lastgever verklaart dat hij geen btw-belastingplichtige is, dat hij evenmin binnen de vijf jaar voor heden een gebouw vervreemd heeft onder het btw-stelsel en dat hij tenslotte geen deel uitmaakt van een feitelijke of tijdelijke vereniging die btw- belastingplichtige is.
De lastgever verklaart op onherroepelijke wijze akkoord te zijn dat het goed zal worden toegewezen aan de minimumprijs (desgevallend, voor de minimumprijs voor elk lot) vastgelegd in een schriftelijke verklaring die de lastgever ondertekend overmaakt aan de notaris voorafgaand aan de online tekoopstelling van het goed. Het is de lastgever verboden om het goed uit de online verkoop terug te trekken zodra de minimumprijs is bereikt. Hij verklaart bovendien deze minimumprijs niet te wijzigen dan door middel van een authentieke akte, verleden door de notaris die om de online verkoop werd verzocht, uiterlijk op het ogenblik van de toewijzing. Deze akte kan ook worden verleden door een andere notaris en zal haar effect hebben voor zover de notaris gelast met de online verkoop ervan op de hoogte is gesteld en een kopie van deze akte in ontvangst neemt. De lastgever verklaart perfect op de

hoogte te zijn van het feit dat hij de kosten, rechtstreeks of onrechtstreeks verbonden aan de huidige verkoop, draagt indien het goed niet wordt toegewezen.

E. SLOTBEPALINGEN

RECHT OP GESCHRIFTEN

De instrumenterende notaris bevestigt ontvangst van betaling van vijftig euro (€ 50,00) ten titel van recht op geschriften, waarvan kwijting, welk recht voor gemeld bedrag wordt betaald op aangifte van de instrumenterende notaris.

WAARMERKING

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet waarmerkt de notaris voor wat bij huidige akte betrokken partijen betreft :

a. voor de natuurlijke personen : de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte alsmede de woonplaats en het rijksregisternummer op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand en/of hun huwelijksboekje.

b. voor de rechtspersonen : de naam, rechtsvorm, zetel, oprichtingsdatum en het ondernemingsnummer.

WAARVAN PROCES-VERBAAL.

En na integrale lezing hebben de verzoeker en ik, notaris, huidig proces-verbaal getekend.

Goedgekeurd de doorhaling van
/ woord(en),
1 letter(s)
/ cijfer(s),
/ onbeschreven lijnen,
/ beschreven lijnen,
/ onbeschreven ruimtes
als nietig in deze akte