

VERKOOPSVOORWAARDEN
 B2230790/D115
 Rep.Nr. 2024/0806

Op zeventwintig augustus tweeduizend vierentwintig ga ik, Meester STEVEN VANDEN DAELEN, notaris met standplaats te Zwevegem, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, op verzoek en in aanwezigheid van:

[...]

Verder genoemd "**de verzoeker**".

I. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTING

[...]

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.

II. VERKOOPSVOORWAARDEN.

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

Contactgegevens van het notariskantoor:

Denys, Vanden Daelen & De Ketele, Notarissen BV

Avelgemstraat 59B, 8550 Zwevegem

info@dvddnotarissen.be

056/76.05.88

Te verkopen onroerend goed:

GEMEENTE KUURNE Hulstsestraat 57

Een woonhuis, op en met grond, kadastraal bekend:

- volgens titels nummers ex 547T3P0000, ex 547E3P0000, ex 547Z3P0000 en 547/M/3, gezamenlijk groot negen are drieënnegentig centiare (9a 93ca);

- volgens recent kadastraal uittreksel de dato 25 juli 2023, sectie B, nummers 547B4 P0000; 547M3 P0000; 547X3 P0000; 547W3 P0000, voor zelfde grootte.

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: zevenhonderdachtenzeventig euro (€ 778,00).

Roerende goederen

In deze verkoop de goederen die zich nog in de woning bevinden inbegrepen.

De roerende goederen worden verkocht in de staat waarin deze zich op heden bevinden, zonder enige vrijwaring vanwege de verkoper voor welke gebreken ook, zowel zichtbare als niet-zichtbare.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

[...]

Omtrent de verkoopprocedure:

1. Instelprijs – geen instelpremie

De instelprijs bedraagt tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00).

De instelpremie zal alhier niet worden toegepast in afwijking van artikel 15 van de algemene voorwaarden.

2. Minimumbod

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

3. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is woensdag 9 oktober 2024 om 12.00 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is donderdag 17 oktober 2024 om 12.00 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storting op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

4. Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, na de aanvaarding van het hoogst weerhouden bod door de verkoper en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op Steven Vanden Daelen op dinsdag 22 oktober 2024 om 18.00 uur.

5. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op minstens 3 bezoekmomenten, waarvan minstens 2 bezoekmomenten zullen plaatsvinden voor de biedingsperiode en minstens 1 bezoekmoment zal plaatsvinden tijdens de biedingsperiode:

- op vrijdag 13 september 2024 om 16.30 uur
- op donderdag 26 september 2024 om 17.00 uur
- op maandag 14 oktober 2024 om 17.00 uur

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

Omtrent het goed:

1. Eigendom – Gebruik - Genot.

De koper zal de eigendom van het te verkopen goed verkrijgen vanaf de definitieve toewijzing.

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.

2. Lasten.

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 de toewijs, zijnde honderdvierennegentig euro vijfennegentig cent (€ 194,95). 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.

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. 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.

3. Gebreken – Staat van het goed.

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.

4. Oppervlakte - Grenzen.

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 in oppervlakte in meer of minder, al overtrof het één 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.

5. Erfdienstbaarheden.

Het goed wordt verkocht in zijn huidige toestand met alle erfdienstbaarheden. De verkoper verklaart zelf geen erfdienstbaarheden te hebben toegestaan sedert zijn verwerving en dat er ook geen ontstaan zijn door bestemming van de eigenaar, met uitzondering van hetgeen hierna vermeld. Het goed wordt verkocht met alle eventuele verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van boven- en ondergrondse leidingen.

Aanhaling uit vorige titel

De aankoopakte betreffende **zelfde goed met perceelnummer 0547X3P0000** verleden voor notaris Steven Vanden Daelen te Zwevegem op 12 mei 2020, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 14 mei daarna, formaliteit 64-T-14/05/2020-03057, vermeldt onder meer letterlijk hetgeen volgt:

*"De aankoopakte betreffende zelfde **goed sub 1/ (lot B)** verleden voor notaris Wim Taelman te Deerlijk op 14 oktober 2013, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 23 oktober daarna, formaliteit 64-T-23/10/2013-08181, draagt onder meer letterlijk hetgeen volgt :*

"In een akte verleden voor notaris Bernard Verstraete te Kuurne, op 30 oktober 1992, vermeld in hogere oorsprong van eigendom, staat letterlijk het volgende vermeld:

Een voorgaande eigendomstitel van notaris Cyrille Verstraete te Kuurne van 22 november 1931, vermeldt onder andere volgende bijzondere voorwaarden:

IX De kopers verbinden zich tegenover de maatschappij-verkoopster voor zich zelf en hun rechthebbenden het verkochte goed niet te doen dienen voor andere doeleinden dan bewoning, behoudens schriftelijke machtiging van deze laatste, door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting goedgekeurd.

X Zonder schriftelijke toestemming vanwege de verkopende maatschappij is het de koper verboden: 1. Het gebouw en zijn aanhoorigheden of het gedeelte van de tuin tusschen het gebouw en de openbare weg te wijzigen; 2. Eenige gebouwen, of aanhoorigheden op te richten op den verkochten goed; 3. Hij moet op den grond berustende erfdienstbaarheden eerbiedigen namentlijk degene betreffende electriek, telegraphie, telephone en andere diensten van dien aard. Alle bepalingen van dit artikel gelden als passieve erfdienstbaarheden ten

laste van het verkochte goed en als actieve dienstbaarheden ten bate van al de andere goederen die toebehoord hebben aan de verkopende maatschappij, en die gelegen zij op de perceelen ex nr 547/g sectie B van het kadaster der gemeente Cuerne.

XI In geval van nieuwe straatwerken, voetpaden, leidingen noodig geacht worden door de verkoopende maatschappij, verbindt de koper zich een deel van de onkosten daarvan op zich te nemen volgens de lengte van de voorgevel van het verkochte goed met betrekking tot het geheel der door het nieuwe werk bediende goederen.

De geschillen welke dienaangaande zouden kunnen oprijzen en over het algemeen alle geschillen aangaande de toepassing van het Koninklijk Besluit van twaalfden februari negentienhonderd vierentwintig, zullen beslecht worden door de Nationale Maatschappij van Goekoope Woningen en in laatste aanleg door het Ministerie van Arbeid en Nijverheid.

Toezicht: de koper verplicht zich toelating te geven tot nazicht van het goed door de afgevaardigden van de verkoopende Maatschappij of het Beschermingskomiteit van Werkmanswoningen van het gebied opdat zij zich ervan kunnen vergewissen dat alle voorwaarden dezer akte nageleefd worden, namentlijk in gebruik en bestemming van het goed ".".

*De aankoopakte betreffende **zelfde goed met perceelnummer 0547W3P0000** verleden voor notaris Steven Vanden Daelen te Zwevegem op 12 mei 2020, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 14 mei daarna, formaliteit 64-T-14/05/2020-03057, vermeldt onder meer letterlijk hetgeen volgt:*

*"De aankoopakte betreffende zelfde **goed sub 2/ (lot A)** verleden voor notaris Bernard Verstraete te Kuurne op 13 juli 2005, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 1 augustus daarna, formaliteit 64-T-01/08/2005-06517, draagt onder meer letterlijk hetgeen volgt :*

"Dienaangaande wordt opgemerkt dat de akte verleden voor notaris Franz Verstraete te Kuurne, op éénentwintig maart negentienhonderd tweeënvijftig, de volgende bedingen bevat:

IV De kopers verbinden zich tegenover de maatschappij-verkoopster voor zich zelf en hun rechthebbenden het verkochte goed niet te doen dienen voor andere doeleinden dan bewoning, behoudens schriftelijke machtiging van deze laatste goedgekeurd door de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken

VI Ingeval van inbreuk op de ene of andere verbodsbepaling van de artikel(s) vier (& vijf) hierboven verbinden de kopers er zich toe van nu af aan al schadevergoeding aan de verkopende maatschappij een som te betalen gelijk aan de helft van de hoofdsom hier vastgesteld.

VIII Het verkochte goed moet voor zijn ganse waarde tegen brandgevaar verzekerd worden bij een belgische verzekeringsmaatschappij en de premies moeten regelmatig betaald worden door de kopers.

IX Zonder schriftelijke toestemming vanwege de maatschappij-verkoopster is het de kopers verboden: 1. Het gebouw en zijn aanhorigheden of het gedeelte van de tuin tussen het gebouw en de openbare weg te wijzigen; 2. Enige afsluitingen of aanhorigheden op te richten op het verkochte goed; 3. Het verkochte goed voor andere doeleinden dan bewoning aan te wenden.

Zij moeten de op het verkochte goed berustende erfdienstbaarheden eerbiedigen namelijk diegene betreffende waterleidingen, riolen, telefoon, telegraaf, elektrische draden en andere diensten van dien aard.

Alle bepalingen van dit artikel gelden als passieve erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte goed en als actieve dienstbaarheden ten bate van al de andere goederen die toebehoord hebben of nog toebehoren aan de verkopende maatschappij, en die gelegen zij op de percelen oud nummer 547 G der sectie B van het kadaster van de gemeente Kuurne.

X Ingeval nieuwe straatwerken, voetpaden, afsluitingen, leidingen nodig geacht worden door de maatschappij verkoopster, verbinden de kopers er zich toe een deel van de onkosten daarvan op zich te nemen volgens de lengte van de voorgevel van het verkochte goed met betrekking tot het geheel der door het nieuwe werk bediende goederen.

De geschillen welke dienaangaande zouden kunnen oprijzen mogen tot verzoening aan de nationale maatschappij voorgelegd worden en moest het geschil blijven bestaan dan mag het beslecht worden door een college bestaande uit drie scheidsrechters waarvan twee benoemd door ieder van beide partijen en de derde aangeduid hetzij in gemeen overleg door de eerste twee hetzij door tussenkomst van de voorzitter der rechtbank van eerste aanleg”

De aankoopakte betreffende **zelfde goed met perceelnummer 0547B4P0000** verleden voor notaris Steven Vanden Daelen te Zwevegem op 1 juli 2020, overgeschreven op het Kantoor Rechtszekerheid Kortrijk 1 op 14 mei daarna, formaliteit 64-T-03/07/2020-04408, vermeldt onder meer letterlijk hetgeen volgt:

“Voormelde aankoopakte betreffende zelfde verleden voor notaris Bernard Verstraete te Kuurne op 13 juli 2005, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 1 augustus daarna, formaliteit 64-T-01/08/2005-06517, draagt onder meer letterlijk hetgeen volgt :

"Dienaangaande wordt hier opgemerkt dat de akte verleden voor notaris Franz Verstraete te Kuurne, op éénentwintig maart negentienhonderd tweeënvijftig, de volgende bedingen bevat:

IV De kopers verbinden zich tegenover de maatschappij-verkoopster voor zich zelf en hun rechthebbenden het verkochte goed niet te doen dienen voor andere doeleinden dan bewoning, behoudens schriftelijke machtiging van deze laatste goedgekeurd door de Nationale Maatschappij voor goedkope woningen en woonvertrekken

VI Ingeval van inbreuk op de ene of andere verbodsbepaling van de artikel(s) vier (& vijf) hierboven verbinden de kopers er zich toe van nu af aan al schadevergoeding aan de verkopende maatschappij een som te betalen gelijk aan de helft van de hoofdsom hierna vastgesteld.

VIII Het verkochte goed moet voor zijn ganse waarde tegen brandgevaar verzekerd worden bij een Belgische verzekeringsmaatschappij en de premies moeten regelmatig betaald worden door de kopers.

IX Zonder schriftelijke toestemming vanwege de maatschappij-verkoopster is het de kopers verboden: 1. Het gebouw en zijn aanhorigheden of het gedeelte van de tuin tussen het gebouw en de openbare weg te wijzigen; 2. Enige afsluitingen of aanhorigheden op te richten op het verkochte goed; 3. Het verkochte goed voor andere doeleinden dan bewoning aan te wenden.

Zij moeten de op het verkochte goed berustende erfdienstbaarheden eerbiedigen namelijk diegene betreffende waterleidingen, riolen, telefoon, telegraaf, elektrische draden en andere diensten van dien aard.

Alle bepalingen van dit artikel gelden als passieve erfdienstbaarheden ten laste van het verkochte goed en als actieve dienstbaarheden ten bate van de andere goederen die toebehoord hebben of nog toebehoren aan de verkopende

maatschappij en die gelegen zijn op de percelen oud nummer 547 G der sectie B van het kadaster van de Gemeente Kuurne.

X Ingeval nieuwe straatwerken, voetpaden, afsluitingen, leidingen nodig geacht worden door de maatschappij verkoopster verbinden de kopers er zich toe een deel van de onkosten daarvan op zich te nemen volgens de lengte van de voorgevel van het verkochte goed met betrekking tot het geheel der het door het nieuwe werk bedoelde goederen.

De geschillen welke dienaangaande zouden kunnen oprijzen mogen tot verzoening aan de nationale maatschappij voorgelegd worden en moest het geschil blijven bestaan dan mag het beslecht worden door een college bestaande uit drie scheidsrechters waarvan twee benoemd door ieder van beide partijen en de derde aangeduid hetzij in gemeen overleg door de eerste twee hetzij door tussenkomst van de voorzitter der rechtbank van eerste aanleg”

De koper treedt dienaangaande -voor zover nog nuttig en/of nodig- in de rechten en plichten van verkoper.

Erfdienstbaarheden van openbaar nut

Ingevolge een opzoeking door ondergetekende notaris op 3 mei 2024 via de website van het KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt vzw, te Brussel) is gebleken dat er geen maatschappijen installaties hebben in de nabijheid van het alhier verkochte goed.

6. Tienjarige aansprakelijkheid aannemer, architect en/of andere dienstverleners in de bouwsector

Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect nog niet verstreken is bij het verlijden van de akte, gaan de rechten terzake over op de koper.

De wet van 31 mei 2017 betreffende de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector van werken in onroerende staat en tot wijziging van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect voert een verplichte tienjarige aansprakelijkheidsverzekering in voor alle actoren in de bouwsector, met name de architect, de aannemer en de andere dienstverleners in de bouwsector. Deze verplichte verzekering is van toepassing op alle werken in onroerende staat waarvan de definitieve stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd na inwerkingtreding van voormelde wet, hetzij 1 juli 2018. Alvorens enig onroerend werk te mogen aan vatten, overhandigen de aannemers en de andere dienstverleners in de bouwsector een verzekeringsattest waaruit deze verzekeringsplicht blijkt: 1° aan de bouwheer en; 2° aan de architect. In geval van overdracht van de zakelijke rechten vóór afloop van de periode van de dekking van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid, vergewist de notaris zich ervan dat de titularis van het zakelijk recht het verzekeringsattest aan de verkrijger overhandigt.

De verkoper verklaart hierop dat er geen werken zijn uitgevoerd waarvoor een definitieve stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd sinds 1 juli 2018.

7. Indeling - Nutsvoorzieningen.

De opgave en/of beschrijving van de indeling en nutsvoorzieningen werd in de publiciteit opgegeven louter ten informatieve titel en zonder enige verantwoordelijkheid voor ondergetekende notaris. De liefhebbers hebben zich van de werkelijke toestand kunnen vergewissen door een bezoek ter plaatse tijdens de bezoekdagen.

De koper zal, vanaf zijn ingenottreding (tenzij de wet er hem 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, in voorkomend geval, vanaf zijn ingenottreding de bijdragen ervoor betalen, zodat de verkoper hieromtrent niet meer kan verontrust noch aangesproken worden.

8. Afsluitingen op grenslijn.

Het goed wordt tevens verkocht met alle rechten en verplichtingen inzake eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen, die de scheiding uitmaken tussen het te verkopen goed en de aanpalende eigendommen.

9. Diverse wetgeving

-De verkoper verklaart dat bovenbeschreven goed met **geen voorkoop- of voorkeurrecht of een recht van wederinkoop** is bezwaard en dat hij geen kennis heeft, ingevolge betekening of anderszins, van enig **onteigeningsbesluit**.

-De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed **geen** verplichtingen te hebben die voortspruiten uit het **Natuurdecreet**.

-De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte goed **geen** verplichtingen te hebben die voortspruiten uit het **Bosdecreet**.

-De partijen verklaren dat het alhier verkocht goed **niet** voorzien is van **zonnepanelen**.

10. Risicozone voor overstromingen - Watertoets

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 22 maart 2024, verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, dat het hierboven vermelde onroerend goed niet gelegen is in één van de risicozones voor overstroming zoals vastgesteld door het Koninklijk Besluit van 28 februari 2007 tot afbakening van de risicozones.

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

- gedeeltelijk gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (pluviaal);
- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

De grond heeft P(erceel)-score:

Voor de percelen 0547M3P0000 en 0547W3P0000:

D: middelgrote kans op overstromingen

Voor de percelen 0547B4P0000 en 0547X3P0000:

A: geen overstroming gemodelleerd

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

Voor de woning vooraan gelegen op perceel 0547M3P0000:

A: geen overstroming gemodelleerd

Voor de bijgebouwen achteraan gelegen op percelen 0547W3P0000 en 0547M3P0000:

D: middelgrote kans op overstromingen

11. Onroerenderfgoeddecreet

De verkoper verklaart conform het onroerenderfgoeddecreet:

1) Dat het goed **niet** werd opgenomen in de landschapsatlas, of de vastgestelde inventarissen inzake archeologische zones, bouwkundig erfgoed, en landschappelijk erfgoed.

2) Dat het goed **niet** voorlopig of definitief beschermd werd.

12. Vlaamse codex wonen.

Verklaring verkoper

De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet** is opgenomen in:

- de gemeentelijke inventaris van de leegstaande woningen
- de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen,

en dat hij niet gewaarschuwd werd dat het alhier verkochte goed op deze inventaris zal worden gezet.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

Wettelijk voorkoopprecht

De verkopende partij verklaart geen kennis te hebben dat het goed voorwerp van huidige verkoop valt onder toepassing van artikel 5.76 van de Vlaamse Codex Wonen dat luidt als volgt:

“§1. De woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en gemeenten hebben binnen hun werkingsgebied een recht van voorkoop op categorieën van percelen en gebouwen die in zones bestemd voor wonen liggen, die de gemeente afbakt via een gemeenteraadsbesluit.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen over de wijze waarop de zones afgebakend worden en de afbakening bekendgemaakt wordt.

§2. Het perceel of het gebouw dat is verworven door de uitoefening van het recht van voorkoop conform paragraaf 1, wordt, eventueel na werkzaamheden, aangewend met het oog op een verruiming of voor de ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of het beheer van de woonmaatschappijen.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de bestemming van de woning of het perceel, vermeld in paragraaf 1.

§3. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

1° de woningen die deel uitmaken van een gebouw met meerdere woningen, waarbij de verkoop mede-eigendom doet ontstaan;

2° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

3° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorvoertuigen;

4° de aankoop van een perceel of een gebouw dat door een of meer natuurlijke personen bestemd zal worden als enige en eigen woning, op voorwaarde dat al die verkrijgers samen geen andere woning of ander perceel, bestemd voor woningbouw, volledig in eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben op de dag waarop de overeenkomst tot koop wordt gesloten;

5° de woningen die verkocht worden door de woonmaatschappijen;

6° de gronden die ter uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, tweede lid, verkocht worden met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.”

Bodemdecreet

1. De verzoeker verklaart dat er op het verkochte goed bij zijn weten geen risico-inrichting gevestigd is of was, zoals bedoeld in artikel 2, 13° en volgende van het Bodemdecreet van 27/10/2006 en dat hij tot op heden geen registratie-attest heeft ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

2. De verzoeker verklaart dat de koper via de publiciteit op bidbit.be op de hoogte werd gebracht van de inhoud van de hierna vermelde bodemattesten.

Deze bodemattesten werden door de OVAM op 2 oktober 2023 afgeleverd luidt als volgt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 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.”

3. De verzoeker verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. Voorzover voorgaande verklaring door de verzoeker 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 hij dat de verzoeker hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

5. Ondergetekende 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 van grondverzet (Hoofdstuk VII van titel III van zelfde decreet) onverkort van toepassing blijven.

Asbest.

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

De verzoeker beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20240327-000095.000, op 27 maart 2024.

De verzoeker 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 via de publiciteit op biddit.be.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving:

Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 Asbestmaterialen

0 Beperkingen

0 Uitsluitingen

De verzoeker 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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;
- 3° de toestand van de asbesthoudende materialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisatetest wordt heden door de verzoeker aan de koper overhandigd.

De verzoeker verklaart geen kennis te hebben van aanwezige asbest, behalve deze eventueel vermeld in het asbestinventarisatetest.

Verklaringen betreffende stedenbouw

In navolging van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft instrumenterende notaris stedenbouwkundige uittreksels aangevraagd aan de Gemeente Kuurne. Deze uittreksels werd afgeleverd op 12 oktober 2023.

Deze info wordt ter beschikking gesteld van de liefhebbers en zal worden overhandigd aan de uiteindelijke koper(s). Het stedenbouwkundig uittreksel werd minder dan 1 jaar voor heden afgeleverd.

Ondergetekende notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen en hij verklaart dat de onderstaande stedenbouwkundige informatie wordt megedeeld onder voorbehoud van juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

1. Stedenbouwkundige vergunning – omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Uit voormeld stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat voor voormeld goed volgende stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd:

Voor het perceel met nummer 0547M3P0000:

“Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Plaatsen van een garagebox

Referentie: 34023_1990_0200168

Gemeentelijk dossiernummer: 1990/168 GO

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 06/11/1990

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: regularisatie bijgebouw

Referentie: 34023_2017_0142

Gemeentelijk dossiernummer: SV2017/0142

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 09/01/2018

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: renoveren van een eengezinswoning en bouwen van een tuinhuis

Referentie: 34023_2007_0200068
 Gemeentelijk dossiernummer: 34023/G/2007/68
 Beslissing eerste aanleg: Vergund
 Datum beslissing: 02/10/2007
 Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen
 Verval:

Status: Niet onderzocht

Vergund Geachte Gebouwen

Gemeentelijk dossiernummer: 2012/633
 Functie gebouw: Wonen
 Status: Positief
 Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen
 Beschrijving: Woning"

Voor het perceel met nummer 0547W3P0000:

"Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: verbouwen van een woning
 Referentie: 34023_2000_0200123
 Gemeentelijk dossiernummer: 2000/123
 Beslissing eerste aanleg: Vergund
 Datum beslissing: 19/07/2000
 Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen
 Verval:

Status: Niet onderzocht

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: bouwen van een garage met tuinhuis
 Referentie: 34023_2005_0200103
 Gemeentelijk dossiernummer: 2005/103
 Beslissing eerste aanleg: Vergund
 Datum beslissing: 13/07/2005
 Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen
 Verval:

Status: Niet onderzocht"

Deze vergunningen worden in de publiciteit opgenomen, alwaar de koper er kennis van kan nemen.

Voor de overige percelen blijkt dat geen stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd.

Ondergetekende notaris wijst de verkrijgende partij erop dat het voorhanden zijn van eventuele vergunningen niet met zekerheid garandeert:

°dat deze vergunningen ook daadwerkelijk betrekking hebben op het voorwerp van onderhavige akte

°dat het voorwerp van onderhavige akte integraal vergund is

°dat de vergunning rechtsgeldig en niet vervallen is

°dat wat er wordt verkocht of overgedragen, werd opgericht in overeenstemming met de vergunning.

Ondergetekende notaris wijst de verkrijgende partij op de mogelijkheid om de voormelde vergunningen en vergunde bouwplannen op te vragen bij de gemeente ten einde de werkelijk gerealiseerde constructies te toetsen aan de voorhanden zijnde vergunning(en) en bouwplan(nen). Ondergetekende notaris wijst de verkrijgende partij er op dat er geen verplichting op de notaris rust om te

onderzoeken of de werkelijk gerealiseerde constructies overeenstemmen met de vergunde plannen.

Vermoedens van vergunning:

Artikel 4.2.14 §1 VCRO bepaalt dat bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel (dit kan met alle middelen rechtens) wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, voor de toepassing van de VCRO ten allen tijde geacht worden te zijn vergund. Dit vermoeden van vergunning is niet weerlegbaar.

Artikel 4.2.14 §2 VCRO schrijft voor dat bestaande constructies waarvan rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze werden gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, voor de toepassing van de VCRO geacht worden vergund te zijn, tenzij het bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van 5 jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

2. Stedenbouwkundige bestemming volgens plannenregister

Instrumenterende notaris verklaart dat uit onderzoek van de brieven van de Gemeente en de stedenbouwkundige uittreksels blijkt dat het goed gelegen is in:

“Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: woongebieden

Interpreteerbaar wegens schaal: Neen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie: [...]

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_02000_212_00005_00001

Beschrijving: Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 20/01/2006

Externe documentatie: [...]

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00138_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 25/06/2015

Externe documentatie.”

Indien en voor zover het in onderhavige akte verkochte goed zonevreemd is, verwijst ondergetekende notaris naar artikelen 4.4.10 en volgende van de VCRO inzake de basisrechten voor zonevreemde woningen.

Enkel voor perceel 0547M3P0000:

“Gemeentelijk Rooilijnplan

Dit betekent niet dat het perceel ook getroffen is door de rooilijn maar wel dat dit plan impact heeft op de omgeving van het perceel. Het lokaal bestuur kan bijkomend een indicatieve interpretatie geven of het perceel en/of gebouw(en) getroffen zijn door de rooilijn. Een definitieve uitspraak kan u alleen verkrijgen na opmeting.

Beschrijving: Hulstsestraat

Referentie: ROO_34023_243_00018_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

3. Handhavingsmaatregel.

Instrumenterende notaris verklaart dat naar zijn weten (na onderzoek van de brief van de gemeente, hypothecair getuigschrift en ondervraging van de partijen) het voormeld onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel), noch dat een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4. Voorkooprecht

Instrumenterende notaris verklaart dat naar zijn weten voormeld onroerend goed niet gelegen is in een zone waar het voorkooprecht geldt overeenkomstig de bepalingen van het RUP (artikel 2.4.1 en 2.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) of overeenkomstig artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

5. Verkavelingsvergunning – omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Instrumenterende notaris verklaart dat naar zijn weten voor voormeld goed, na onderzoek van de brief van de Gemeente en na ondervraging van de partijen, geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden werd afgeleverd.

6. Complexe projecten

Instrumenterende notaris verklaart dat naar zijn weten het voormeld onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een projectbesluit of voorkeurbesluit in het kader van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

7. Watergevoelig openruimtegebied

De instrumenterende notaris verklaart dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig openruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

8. Artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Instrumenterende Notaris verklaart dat hij de koper heeft ingelicht van de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bevattende een opsomming voor welke handelingen een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen noodzakelijk is.

9. Bouwovertredingen

De verkoper verklaart dat hij op voormeld onroerend goed niets opgericht heeft zonder de nodige vergunningen en aldus in dit verband geen enkele wet of decreet overtreden heeft, met uitzondering van niet-vergunde verharding. De gemeente deelde hierover het volgende mee:

“De overtreding betreft het aanleggen van niet-vergunde verharding in functie van terras in de achtertuin.”

Ondergetekende notaris wijst de verkrijgende partij er op dat een verjaring van het bouwmisdrijf, dan wel van de herstellvordering niet uitsluit dat nog burgerlijke vorderingen kunnen worden ingesteld, hetzij op grond van artikel 1382 oud Burgerlijk Wetboek, hetzij op grond van artikel 544 oud Burgerlijk Wetboek.

10. Herstelmaatregelen

Instrumenterende notaris verklaart dat naar zijn weten (na onderzoek van de brief van de Gemeente en na ondervraging van de partijen) op voormeld goed

geen verplichting rust om herstelmaatregelen uit te voeren, zoals voorzien in de artikelen 6.1.41 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

11. Planbatenheffing / heffingsplicht

Instrumenterende notaris verklaart dat naar zijn weten, uit onderzoek van de brief van de Gemeente en na ondervraging van de partijen, voor voormeld onroerend goed geen planbatenheffing verschuldigd is en er geen heffingsplicht rust op voormeld goed conform artikel 2.6.4 en 2.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

12. Splitsing

Nihil.

Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De verkoop van kavels die het voorwerp uitmaken van een verkoop van woningen op plan valt eveneens onder deze vergunningsplicht.

Ondergetekende notaris wijst de koper erop dat er geen zekerheid kan gegeven worden wat betreft de mogelijkheid om op het goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

13. Aanvullende inlichtingen

-Mocht het verkochte goed getroffen zijn of worden door enig besluit van de bevoegde overheid inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw, onteigening, rooilijnen, of door enig ander overheidsbesluit of reglement, dan zullen de kopers zich moeten gedragen naar al de voorschriften zonder verhaal tegen de verkopers wegens verlies of onbruikbaarheid van de grond, weigering van de bouwvergunning of om welke reden ook.

-Bij brieven van 12 oktober 2023 heeft het gemeentebestuur van Kuurne onder meer medegedeeld:

Enkel voor de percelen met nummers 0547M3P0000 en 0547W3P0000:

"Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

Enkel indien de wegbeheerder een lokaal bestuur is, wordt informatie over rooilijn- en onteigeningsplannen opgenomen in de inlichtingen 'gemeentelijk rooilijnplan' en 'gemeentelijk onteigeningsplan'. Bij elke andere wegbeheerder neemt de aanvrager best contact op met deze organisatie voor meer informatie over de aanwezige rooilijn- en/of onteigeningsplannen.

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 3

Straat naam: Vruchtendreef

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur"

Enkel voor het perceel met nummer 0547M3P0000:

"Soort weg waarlangs het perceel gelegen is

[...]

Weg klasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Weg categorie: Lokale weg type 2

Straat naam: Hulstsestraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur"

Voor alle percelen:

"Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

De kopende partij erkent van voormeld schrijven een kopie van instrumenterende notaris ontvangen te hebben. Partijen ontslaan hierbij uitdrukkelijk instrumenterende notaris nog verder opzoekingen te doen.

Postinterventiedossier (PID)

Het postinterventiedossier omvat de plannen, technische gegevens, contactgegevens van architect, veiligheidscoördinator en aannemers, die het gebouw hebben opgetrokken of verbouwd.

Het postinterventiedossier is sinds 1 mei 2001 verplicht op bouwplaatsen en bij elke verkoop van een gebouw onroerend goed waarvan de bouw is begonnen na 1 mei 2001, of waaraan werken zijn uitgevoerd sinds 1 mei 2001 door één of meerdere aannemers.

Het postinterventiedossier wordt opgemaakt door de veiligheidscoördinator of door de opdrachtgever.

Wanneer er slechts één aannemer is aangesteld, dient de opdrachtgever of een aangestelde derde het postinterventiedossier op te stellen.

Het postinterventiedossier moet gedurende de volledige levensduur van het onroerend goed bij het gebouw blijven, en moet aldus bij elke overdracht overhandigd worden door de vorige eigenaar aan de nieuwe eigenaar.

Aan de hand van het postinterventiedossier kan men bij verbouwingen achterhalen hoe het gebouw werd opgetrokken en welke materialen werden gebruikt. De eigenaar is bij de uitvoering van verbouwingswerken ertoe gehouden het postinterventiedossier verder aan te vullen.

Na door de instrumenterende notaris te zijn ondervraagd over het bestaan van een postinterventiedossier, heeft de verzoeker verklaard dat hij aan het voormelde goed werken heeft uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk besluit van 25/01/2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

De verzoeker verklaart dat er geen postinterventiedossier aanwezig is.

Instrumenterende notaris wijst de koper op de nadelen van het niet aanwezig zijn van een postinterventiedossier, voor hemzelf en voor bij eventuele latere overdracht.

Controle 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 28 maart 2024 werd door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 1 jaar vanaf de controle, dus voor 28 maart 2025, zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn door hetzelfde keuringsorganisme.

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 behoud 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 wordt digitaal op de hoogte gebracht van het bestaan en inhoud van dit proces-verbaal van elektrische keuring via de online publiciteit op biddit.be.

Energieprestatiecertificaat

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Dave Loyson gedateerd van 20 maart 2024 met vermelding van unieke code 20240320-0003182882-RES-1 met berekend energieverbruik 375 kWh/m² jaar/label D.

De koper wordt digitaal op de hoogte gebracht van het bestaan en inhoud van dit EPC via de online publiciteit op biddit.be.

Renovatieverplichting residentieel gebouw

Het goed is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen vijf jaar vanaf vandaag het minimale energieprestatieniveau label D moet halen.

Gezien het huidige energieprestatieniveau reeds label D heeft, is er naar aanleiding van huidige overdracht geen renovatieplicht.

Dit minimaal EPC-label **na** overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

Indien de koper evenwel het verkochte goed binnen vijf jaar vanaf vandaag zal slopen, is hij vrijgesteld van de renovatieverplichting.

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

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

De koper is er op gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de vijf jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

De verzoeker verklaart dat **bij zijn aankoop nog geen renovatieverplichting van toepassing was** die aldus door de koper dient te worden overgenomen.

Stookolietank

Particuliere stookolietank

De verkoper verklaart dat er zich in of op het verkochte onroerend goed noch een bovengrondse, noch een ondergrondse stookolietank bevindt. Hij is niet op de hoogte dat er vroeger in de ondergrond een stookolietank aanwezig was.

Rookmelders

Ondergetekende notaris informeert de partijen dat sedert 1 januari 2020 alle woningen in Vlaanderen over de nodige rookmelders of een branddetectiesysteem moeten beschikken. Deze verplichting geldt zowel voor huurwoningen/-appartementen als voor woningen/appartementen die de eigenaar zelf bewoont.

Dienaangaande verklaart de verkoper dat het verkochte goed niet uitgerust is met rookmelders.

De koper zal er zijn persoonlijke zaak van maken het goed met de vereiste detectoren uit te rusten ter volledige ontlasting van de verkoper.

ROERENDE ZEKERHEDEN - PANDRECHTEN

Ondergetekende notaris heeft de verkoper bevraagd over de mogelijke aanwezigheid van bepaalde installaties in het verkochte goed waarop een

roerende zekerheid zou kunnen rusten (zoals onder meer zonnepanelen en – boilers, thuisbatterijen, belangrijke industriële machines, zwembaden, enzovoort). De verkoper verklaart dat bij zijn weten er geen enkele roerende zekerheid rust op een dergelijke installatie aanwezig in het in onderhavige akte verkochte goed. De verkopers verklaren in dat kader dat zij alle leveranciers van dergelijke installaties/verbeteringen betreffende voormeld onroerend goed integraal hebben betaald.

B. ALGEMENE VOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden 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 verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

Meer specifiek moet de door de notaris weerhouden hoogste en laatste bidder 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 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (d.i. één van de vijf hoogste bidders).
- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

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

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)**.

Instelprijs en premie

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 BW).

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.

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. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Twintig komma vijftig procent (20,50%) voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Achttien komma negentig procent (18,90%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Zeventien komma negentig procent (17,90%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftien procent (17,15%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijftien procent (15,15%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Veertien komma negentig procent (14,90%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijftig procent (14,50%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma vijftentwintig procent (14,25%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma tachtig procent (13,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenveertig procent (13,45%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);

- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijftien procent (13,15%), voor prijzen boven vierhonderdvijftigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma negentig procent (12,90%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma vijfenzeventig procent (12,75%), 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);

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

Artikel 25bis. Bij afzonderlijke toewijzing van meerdere loten wordt het percentage van de kosten berekend op de prijs en de lasten van elk lot en bij toewijzing in massa op de prijs en de lasten van de massa, behoudens in geval van gesplitste commandverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

Het bedrag bepaald in artikel 25 omvat een verschuldigd registratierecht aan het gewone tarief (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, abatement), 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 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 De koper dient dit bedrag te betalen binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing

definitief wordt en dit op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

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

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

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van 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 schuldeisers.

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

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de 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. VOLMACHT

De verzoeker, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen, overeenkomstig artikel 1984bis oud Burgerlijk Wetboek:

1. Mevrouw Pypaert Alicia Jeanne, notarieel medewerkster van ondergetekende notaris op wiens kantoor zij woonstkeuze doet.

2. Mevrouw Desmet Eline Maria, notarieel medewerkster van ondergetekende notaris op wiens kantoor zij woonstkeuze doet.

3. Mevrouw Ostyn Hannelore Christiane Hendrika Agata, notarieel medewerkster van ondergetekende notaris op wiens kantoor zij woonstkeuze doet.

4. De heer Arzumanyan Karen, notarieel medewerker van ondergetekende notaris op wiens kantoor zij woonstkeuze doet.

5. Mevrouw Coppens Sofie Agnes, notarieel medewerkster van ondergetekende notaris op wiens kantoor zij woonstkeuze doet.

6. Mevrouw Schepens Inez Paulette, notarieel medewerkster van ondergetekende notaris op wiens kantoor zij woonstkeuze doet.

7. Mevrouw Libbrecht Janique Caroline, notarieel medewerkster van ondergetekende notaris op wiens kantoor zij woonstkeuze doet.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub mevrouw Eline Desmet, voornoemd, handelend in eigen naam en bij sterkmaking namens de overige lasthebbers.

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 rechtsoverdracht en alle zakelijke rechten, af te zien van alle vervolgingen en dwangmiddelen.
- van de kopers en anderen alle waarborgen en hypotheek 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.

BURGERLIJKE STAND.

De Notaris bevestigt dat de identiteit van de comparanten hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de Hypotheekwet, bevestigt de Notaris op zicht van uittreksels uit de registers van de burgerlijke stand dat de namen, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen / natuurlijke personen en het ondernemingsnummer van de partijen / rechtspersonen overeenkomen met onderhavige vermelding.

RECHT OP GESCHRIFTEN.

Het recht op geschriften bedraagt vijftig euro (€ 50,00).

Partijen verklaren kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte op 14 juni 2024.

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