

VERKOOPSVOORWAARDEN
B2240367/D804

Op vierentwintig februari tweeduizend vijftientig ga ik, Meester JOYCE DE KETELE, 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 verkoper".

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.

VERKOOPSVOORWAARDEN.

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

TE VERKOPEN ONROEREND GOED :

1/ GEMEENTE ZWEVEGEM zesde afdeling Sint-Denijs, Moenstraat 29

Een woonhuis, op en met grond, kadastraal bekend:

- volgens eigendomstitel, sectie B, nummer 424/M, onder grotere oppervlakte;

- volgens recent kadastraal uittreksel de dato 25/11/2024, sectie B, nummer 424X P0000, groot twee are zesennegentig centiare (2a 96ca).

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: honderddrieëntachtig euro (€ 183,00)

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

OMTRENT DE VERKOOPSPROCEDURE

1. Instelprijs – geen instelpremie

De instelprijs bedraagt drieënnegentigduizend zeshonderd euro (€ 93.600,00).

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 14 april 2025 om 10 uur.**

De dag en het uur van de **sluiting van de biedingen is 22 april 2025 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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 28 april 2025 om 17 uur.**

5. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak met het notariskantoor op 14 maart 2025 en op 17 april 2025, telkens tussen 16u30 en 17u30.

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

6. Contactgegevens notariskantoor

Geassocieerde notarissen Steven Vanden Daelen en Joyce De Ketele
Avelgemstraat 59B

8550 Zwevegem

Tel: 056/76.05.88

Emailadres: info@dvddnotarissen.be

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 het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. 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 erf-dienstbaarheden, zowel de actieve en passieve, de zichtbare als onzichtbare. De verkoper verklaart zelf geen erf-dienstbaarheden 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.

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 onteigening besluit.

-De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen** en dat hij niet gewaarschuwd werd dat zelfde goed op deze inventaris zal worden gezet.

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

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

-De verkoper verklaart dat het goed niet bezwaard is met een publiciteitsovereenkomst.

10. Risicozone voor overstromingen – Watertoets

-1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 11 april 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:

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

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

11. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart conform het onroerenderfgoeddecreet:

1) Dat het goed niet opgenomen is op de vastgestelde inventaris de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van de historische tuinen en parken.

2) Dat het goed niet voorlopig of definitief beschermd werd als een monument, cultuurhistorisch landschap, archeologische site, stadsgezicht of dorpsgezicht.

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 voorkooprecht

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:

“Art. 5.76. §1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.

Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris;

2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied.

Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

§2. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

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

2° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen;

3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

4° de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het eerste lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.”

STEDENBOUW.

In navolging van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft instrumenterende notaris een stedenbouwkundig uittreksel aangevraagd aan de Gemeente Zwevegem. Dit uittreksel werd afgeleverd op 29 april 2024.

De koper verklaart dat hij het stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat minder dan 1 jaar voor heden werd 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 meegedeeld 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 geen stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd.

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 brief van de Gemeente en het stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat het goed gelegen is in :

“Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: landschappelijk waardevolle agrarische gebieden

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie:

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdee.I.GWP_02000_222_00007_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=26

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0754c0ef-f198-410c-a216-99d079359236>

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: woongebieden met landelijk karakter

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie:

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdee.I.GWP_02000_222_00007_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=6

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0754c0ef-f198-410c-a216-99d079359236>

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00138_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Bestemmingen: Solitaire vakantiewoningen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 25/06/2015

Externe documentatie:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/63e91bfd-c957-4b29-a633-528c00e1af83>”

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.

3. Handhavingsmaatregel.

Instrumenterende notaris verklaart dat naar zijn weten (na onderzoek van de brief van de gemeente, hypothecaire staat, 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/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.

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.

De verkoper verklaart dat door de vorige huurder van het onroerend goed een tuinberging tegen de achtergevel en een tuinhuis werd gebouwd.

Hiertoe werd geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd, noch is er een melding gebeurd bij de gemeente.

Het onroerend goed wordt in de huidige staat verkocht door de verkoper. De koper dient bijgevolg te zorgen voor regularisatie hiervan.

De gemeente Zwevegem heeft via e-mail op 21 februari 2025 hierover het volgende meegedeeld:

Voor deze constructies kan ik geen vergunning terugvinden. Indien de nieuwe eigenaar deze gebouwen wenst te behouden kunnen deze geregulariseerd worden. Het lijkt ons niet zinvol om alles te regulariseren als er in toekomst andere plannen zijn van de nieuwe eigenaar. We zullen hierop ook niet handhaven.

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.

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 er op 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 brief van 29 april 2024 heeft het Gemeentebestuur van Zwevegem onder meer medegedeeld:

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:

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

Milieu

Zoneringsplan

Referentie: 149-42

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied

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.

14. Verzaking nietigverklaring.

Instrumenterende notaris wijst de partijen op artikel 5.2.5 (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte, artikel 6.2.2., 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6) en artikel 6.6.2. Vlaamse Codex RO (de gevallen waarin de kopers en huurders de vernietiging kunnen vragen van hun titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

Instrumenterende notaris vermeldt dat bij inbreuk met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst dit wordt rechtgezet bij onderhavige akte. De kopers bevestigen dit en verklaren bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een eventuele inbreuk op de informatieverplichting.

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.

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 geen kennis heeft gehad van de inhoud van het bodemattest voor deze toewijs, maar dat deze inhoud hem wel werd medegedeeld op heden.

Dit bodemattest door de OVAM op 16 april 2024 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 risicogrond is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

te Mechelen, 16.04.2024"

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.

POSTINTERVENTIEDOSSIER.

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

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.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

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 26 juni 2023 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf de 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 zal een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen na het definitief worden van de toewijs.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige (...) gedateerd van 11 juli 2023 met vermelding van unieke code 20230711-0002940824-RES-1 met berekend **energieverbruik 609 kWh/m², label F.**

De verkoper heeft de koper via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat zal na het definitief worden van de toewijs door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

RENOVATIEPLICHT

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.

Binnen vijf jaar vanaf heden moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

In het Vlaamse regeerakkoord 2024-2029 zijn de onderstaande wijzigingen aangekondigd:

-De renovatieplicht wordt beperkt tot op het huidige niveau van label D. Het verdere verstrengingspad (dat gepland was vanaf 2028) wordt afgeschaft.

-De termijn voor de uitvoering van de werkzaamheden om aan de renovatieplicht te voldoen en de termijn om de bewijsstukken bij Ingrijpende Energetische Renovaties (IER) aan te leveren, wordt verhoogd naar 6 jaar (in plaats van 5 jaar).

-Voor de renovatieplicht bij residentiële gebouwen wordt een genuanceerd handhavingskader uitgewerkt.

De wetgeving moet nog worden aangepast.

ASBEST

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230616-000456.000, op 16 juni 2023.

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 asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: asbestveilig; 1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren.

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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

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

De verkoper heeft de koper via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit certificaat. Het origineel van dit certificaat zal na het definitief worden van de toewijs door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

2/ GEMEENTE ZWEVEGEM zesde afdeling Sint-Denijs, Wittogstraat

27

Een woonhuis, op en met grond, kadastraal bekend:

- volgens eigendomstitel, sectie C, nummer 868, onder grotere oppervlakte;

- volgens recent kadastraal uittreksel de dato 25/11/2024, sectie C, nummer 868B P0000, groot zeventig centiare (70ca), en deel van nummer 868M P0000, onder grotere oppervlakte.

- volgens opmetingsplan van landmeter opgesteld op 17 mei 2024 sectie C, nummer 868B en deel van 868M, met een oppervlakte van vier are negenzeventig centiare (4a 79ca).

Zijnde het lot 2 van het opmetingsplan.

Gereserveerd kadastraal nummer: 34034 C 868 T P0000

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen voor het woonhuis: tweehonderddertig euro (€ 230,00)

AFBAKENINGSPLAN

Een afbakeningsplan betreffende de verkochte goederen werd opgemaakt door landmeter-expert (...) te Zwevegem op 17 mei 2024.

Voorschreven plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) onder referentenummer 34034-10286 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Partijen verzoeken om de overschrijving van het plan in toepassing van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek. Partijen vragen tevens de toepassing van artikel 26, 3^{de} lid, 2^o W. Reg.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

OMTRENT DE VERKOOPSPROCEDURE

1. Instelprijs – geen instelpremie

De instelprijs bedraagt honderdennegenduizend achthonderdvijfenzeventig euro (€ 109.875,00).

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 14 april 2025 om 10 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is 22 april 2025 om 10 uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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 28 april 2025 om 18 uur.

5. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak met het notariskantoor op 14 maart 2025 en op 17 april 2025, telkens tussen 16u30 en 17u30.

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

6. Contactgegevens notariskantoor

Geassocieerde notarissen Steven Vanden Daelen en Joyce De Ketele
Avelgemstraat 59B
8550 Zwevegem
Tel: 056/76.05.88

Emailadres: info@dvddnotarissen.be

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 op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. 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, zowel de actieve en passieve, de zichtbare als onzichtbare. 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.

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 abonnements 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 onteigening besluit.

-De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet is opgenomen in de inventaris van de verwaarloosde gebouwen** en dat hij niet gewaarschuwd werd dat zelfde goed op deze inventaris zal worden gezet.

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

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

-De verkoper verklaart dat het goed niet bezwaard is met een publiciteitsovereenkomst.

10. Risicozone voor overstromingen – Watertoets

-1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 10 december 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:

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

Voor betreft perceelsnummer 868B P0000

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

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

ONBEKEND.

Voor betreft perceelsnummer 868M P0000

De grond heeft P(erceel)-score: D: middelgrote kans op overstromingen

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

11. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart conform het **onroerenderfgoeddecreet**:

1) Dat het goed **niet** opgenomen is op de vastgestelde inventaris de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van de historische tuinen en parken.

2) Dat het goed **niet** voorlopig of definitief beschermd werd als een monument, cultuurhistorisch landschap, archeologische site, stadsgezicht of dorpsgezicht.

12. Vlaamse codex wonen.

Verklaring verkoper

De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in 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.

De verkoper verklaart dat het goed wel is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van de leegstaande woningen.

Leegstand

De verkoper verklaart dat de woning gelegen te Zwevegem (Sint-Denijs), Wittogstraat 27 is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van de leegstaande woningen sedert 14 december 2021.

De gemeente Zwevegem heeft dit bij schrijven van 3 mei 2024 bevestigd.

De koper verklaart kennis te hebben genomen en een afschrift te hebben ontvangen van:

° het Reglement voor het opmaken van de inventaris leegstaande woningen en/of gebouwen, en goedgekeurd in het college van burgemeester en schepenen op 14 december 2020.

° het Reglement inzake gemeentelijke belasting op woningen, kamers en gebouwen opgenomen in het leegstandsregister

De koper erkent conform artikel 3, §3 van het voormeld heffingsreglement voorafgaand aan de overdracht kennis te hebben genomen van het goed in het leegstandsregister.

Ondergetekende notaris zal per beveiligde zending de gemeentelijke administratie binnen de twee maanden na het verlijden van de authentieke overdrachtsakte in kennis stellen van de overdracht, de datum ervan en de identiteitsgegevens van de nieuwe eigenaar.

Ondergetekende notaris informeert de koper dat conform artikel 5 van het heffingsreglement de houder van een zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting in volgende gevallen:

- De belastingplichtige die sinds minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde is van de woning, de kamer of het gebouw, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het aanslagjaar volgend op de overdracht van het zakelijk recht.

Deze vrijstelling geldt niet voor overdrachten aan:

- °vennootschappen waarin de vroeger zakelijk gerechtigde rechtstreeks of onrechtstreeks participeert

- °vzw's waar de zakelijk gerechtigde lid van is.

- Gerenoveerd wordt blijkens een niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stabiliteitswerken of voor gedeeltelijke sloopwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor maximaal 3 opeenvolgende aanslagjaren in de 3 jaar volgend op het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning, melding of omgevingsvergunning. Deze vrijstelling kan slechts één maal ingeroepen worden, ongeacht het aantal dergelijke stedenbouwkundige vergunningen.

- Gerenoveerd zal worden blijkens een gedateerde en ondertekende renovatienota waarin minstens een overzicht van de voorgenomen werken van minimum €15.000 (excl. btw) en een stappenplan zijn opgenomen waaruit blijkt dat de woning of het gebouw bewoonbaar wordt gemaakt. De uitvoering van de renovatienota moet tijdens het aanslagjaar aangetoond worden aan de hand van facturen en bijhorende foto's of vastgesteld worden door een controlebezoek. De vrijstelling wordt verleend in schijven van 12 maanden en geldt maximaal voor 3 opeenvolgende aanslagjaren. Deze vrijstelling kan slechts 1 maal ingeroepen worden, ongeacht het aantal renovatienota's.

Conform artikel 5, §§3-5 geldt het volgende:

- Vrijstellingen mogen worden gecumuleerd, met uitzondering van enerzijds een renovatie met niet-ervallen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning en anderzijds renovaties met renovatienota.

- Na een volledige overdracht van het zakelijke recht kan de nieuwe zakelijke gerechtigde opnieuw gebruik maken van alle bovenvermelde vrijstellingen.

- Een vrijstelling van de belasting kan worden aangevraagd bij de administratie, ten vroegste vanaf 1 januari van het aanslagjaar waarin men heffingsplichtig wordt. De houder van een zakelijk recht die wenst gebruik te maken van een vrijstelling zoals vermeld in §1 en §2 van dit artikel, dient zelf de nodige bewijsstukken voor te leggen aan de administratie.

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 voorkooprecht

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:

“Art. 5.76. §1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.

Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris;

2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied.

Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

§2. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

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

2° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen;

3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

4° de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het eerste lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.”

STEDENBOUW.

In navolging van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft instrumenterende notaris een stedenbouwkundig uittreksel aangevraagd aan de Gemeente Zwevegem. Dit uittreksel werd afgeleverd op 3 mei 2024.

De koper verklaart dat hij het stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat minder dan 1 jaar voor heden werd 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 meegedeeld onder voorbehoud van juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

1. Stedenbouwkundige vergunning – omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Voor betreft perceelsnummer 868B P0000

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

Voor betreft perceelsnummer 868M P0000

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

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Bouwen van 10 woningen

Referentie: 34042_1962_110

Gemeentelijk dossiernummer: 34042/13877/B/1962/94

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 15/06/1962

Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Bouwen van 10 woningen

Referentie: 34042_1965_231

Gemeentelijk dossiernummer: 34042/13861/B/1965/231

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 31/03/1965

Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest

Verval:

Status: Niet onderzocht

Motivering:

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 rehtens 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 brief van de Gemeente en het stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat het goed gelegen is in:

Voor betreft perceelsnummer 868M P0000

“Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: **woongebieden**

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0754c0ef-f198-410c-a216-99d079359236>

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdee1.GWP_02000_222_00007_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=1

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie:

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdee1.GWP_02000_222_00007_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=26

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0754c0ef-f198-410c-a216-99d079359236>

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00138_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Bestemmingen: Solitaire vakantiewoningen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 25/06/2015

Externe documentatie:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/63e91bfd-c957-4b29-a633-528c00e1af83>

Voor betreft perceelsnummer 868B P0000

“Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: woongebieden

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0754c0ef-f198-410c-a216-99d079359236>

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdee1.GWP_02000_222_00007_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=1

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00138_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Bestemmingen: Solitaire vakantiewoningen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 25/06/2015

Externe documentatie:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/63e91bfd-c957-4b29-a633-528c00e1af83>

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.

3.Handhavingsmaatregel.

Instrumenterende notaris verklaart dat naar zijn weten (na onderzoek van de brief van de gemeente, hypothecaire staat, 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.Verkevelingsvergunning – 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 verkevelingsvergunning en/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.Bouwovertradingen.

Verkoper verklaart dat de vorige huurder op voormeld onroerend goed een tuinberging heeft opgericht zonder de nodige vergunningen.

Stedenbouwkundige Overtreding

Referentie: 34042_2008_241

Gemeentelijk dossiernummer: 34042/9104/M/2008/7

Omschrijving: bouwen diverse tuinbergingen en volières

Overtreding:

Status: Lopende

Datum: 23/06/2008

Gerelateerde wetgeving: Voor omgevingsvergunningendecreet

Misdrijven:

Processen verbaal:

Datum: 20/06/2008

Nummer: ADJBR 77-2008

De gemeente heeft per mail de dato 8 januari 2025 het volgende meegedeeld:

Bij nazicht in het dossier betreffende het bouw misdrijf gekend onder het nummer M/2008/7 betreft dit het bouwen van tuinbergingen en volières voor het adres Wittogstraat 21.

Dit werd geregulariseerd - datum beslissing 20/08/2008.

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.

De instrumenterende notaris verklaart dat hij op 25 november 2024 het plan van de verdeling, alsmede een attest waarin de aard van de akte en in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt opgegeven, bij aangetekende brief gestuurd heeft naar het bevoegde college van burgemeester en schepenen. De daarin aangeduide bestemming luidt : woonhuis

Voornoemd college heeft daarop volgende opmerkingen gemaakt :

"Geachte,

Als gevolg aan Uw schrijven dd. 25 november 2024 met betrekking tot de splitsing van het eigendom gelegen Wittogstraat 25, 27 en 29 te 8554 Sint-Denijs kadastraal bekend sectie C deel van nr. 868C, 868B en deel van 868M,

kunnen wij U meedelen dat ons bestuur geen opmerkingen te formuleren heeft voor wat betreft de geplande splitsing.

Voor de verdeling werd geen verkavelingsvergunning afgegeven conform art. 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Er is geen zekerheid 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.

Artikel 4.2.15

° Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning 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 er op 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 brief van 29 april 2024 heeft het Gemeentebestuur van Zwevegem onder meer medegedeeld:

Voor betreft perceelsnummer 868M P0000 en 868B P0000

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: Wittogstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

Milieu

Milieu

Zoneringsplan

Bestemming: Centraal gebied

Leegstaande en verwaarloosde gebouwen

Inventaris type: Leegstand

Referentie: 2020/001

Onroerend goed type: Woning

Opgenomen sinds: 14/12/2021

Inventaris status: Opgenomen in inventaris

Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Type: Gemeenteweg privaat Omschrijving: Belast met voetweg nr. 173 met een breedte van 0,9m.

Voor betreft perceelsnummer 868B P0000

Gemeentelijke heffingen

Gemeentelijke Heffing

Belasting type: Heffing leegstand woning

Beschrijving: wittogstraat 27 - St Denijs

Externe documentatie: 2021-001

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.

14. Verzaking nietigverklaring.

Instrumenterende notaris wijst de partijen op artikel 5.2.5 (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte, artikel 6.2.2., 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6) en artikel 6.6.2. Vlaamse Codex RO (de gevallen waarin de kopers en huurders de vernietiging kunnen vragen van hun titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

Instrumenterende notaris vermeldt dat bij inbreuk met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst dit wordt rechtgezet bij onderhavige akte. De kopers bevestigen dit en verklaren bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een eventuele inbreuk op de informatieverplichting.

ROERENDE ZEKERHEDEN - PANDRECHTEN

Ondergetekende notaris heeft de verkoper bevestigd 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.

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 geen kennis heeft gehad van de inhoud van het bodemattest voor deze toewijs, maar dat deze inhoud hem wel werd medegedeeld op heden.

Deze bodemattesten door de OVAM op 23 april 2024 afgeleverd luiden als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: 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, 23.04.2024"

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 gebruiksbeperkingen 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.

POSTINTERVENTIEDOSSIER.

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

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.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van artikel 276 bis van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981, waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek naar aanleiding van de renovatiewerken die zijn uitgevoerd aan een installatie die oorspronkelijk werd in gebruik gesteld voor 1981. **Bij proces-verbaal van 17 december 2003 werd door BTV vastgesteld dat de installatie voldoet aan de voorschriften van het reglement. De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie**

binnen 25 jaar na keuringsdatum terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 271 van het Algemeen Reglement.

De koper zal een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen na het definitief worden van de toewijs.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige (...) gedateerd van 19 juli 2020 met vermelding van unieke code 20200719-0002284117-RES-1 met berekend **energieverbruik 365 kWh/m², label D.**

De verkoper heeft de koper via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat zal na het definitief worden van de toewijs door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

RENOVATIEPLICHT

Het goed is een residentieel gebouw.

Gezien het huidige energieprestatieniveau reeds label D heeft, is er naar aanleiding van huidige overdracht geen renovatieplicht. (Het vereiste minimum is label D).

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

In het Vlaamse regeerakkoord 2024-2029 zijn de onderstaande wijzigingen aangekondigd:

-De renovatieplicht wordt beperkt tot op het huidige niveau van label D. Het verdere verstrengingspad (dat gepland was vanaf 2028) wordt afgeschaft.

-De termijn voor de uitvoering van de werkzaamheden om aan de renovatieplicht te voldoen en de termijn om de bewijsstukken bij Ingrijpende Energetische Renovaties (IER) aan te leveren, wordt verhoogd naar 6 jaar (in plaats van 5 jaar).

-Voor de renovatieplicht bij residentiële gebouwen wordt een genuanceerd handhavingskader uitgewerkt.

De wetgeving moet nog worden aangepast.

ASBEST

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230417-000223.000, op 17 april 2023.

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 asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Niet-asbestveilig; 1 asbestmateriaal verwijderen, 3 asbestmaterialen zorgvuldig beheren.

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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

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

De verkoper heeft de koper via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit certificaat. Het origineel van dit certificaat zal na het definitief worden van de toewijs door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

3/ GEMEENTE ZWEVEGEM zesde afdeling Sint-Denijs, Kooigemstraat
64

Een woonhuis, op en met grond, kadastraal bekend:

- volgens eigendomstitel, sectie E, deel van nummer 20a, onder grotere oppervlakte;

- volgens recent kadastraal uittreksel de dato 25/11/2024, sectie E, nummer 20H P0000, groot zesenzestig centiare (66ca), deel van nummer 20R onder grotere oppervlakte;

- volgens opmetingsplan van landmeter (...) opgemaakt op 13 mei 2024 sectie C, nummer 20H en deel van 20R, met een oppervlakte van drie are vijfendertig centiare (3a 35ca).

Zijnde het lot 1 van het opmetingsplan.

Gereserveerd kadastraal nummer: 34034 E 20 Z P0000

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen voor het woonhuis: tweehonderdzevenenvijftig euro (€ 257,00).

AFBAKENINGSPLAN

Een afbakeningsplan betreffende de verkochte goederen werd opgemaakt door landmeter-expert heer (...) op 13 mei 2024.

Voorschreven plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) onder referthenummer 34034-10285 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Partijen verzoeken om de overschrijving van het plan in toepassing van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek. Partijen vragen tevens de toepassing van artikel 26, 3^{de} lid, 2° W. Reg.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

OMTRENT DE VERKOOPSPROCEDURE

1. Instelprijs – geen instelpremie

De instelprijs bedraagt honderdendrieduizend zeshonderdvijftig euro (€ 103.650,00).

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 **16 april 2025 om 10 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **24 april 2025 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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 29 april 2025 om 17uur**.

5. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak met het notariskantoor op 13 maart 2025 en op 18 april 2025, telkens tussen 16u30 en 17u30.

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

6. Contactgegevens notariskantoor

Geassocieerde notarissen Steven Vanden Daelen en Joyce De Ketele
Avelgemstraat 59B
8550 Zwevegem
Tel: 056/76.05.88

Emailadres: info@dvddnotarissen.be

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 het ogenblik waarop de toewijzing zelf definitief wordt. 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, zowel de actieve en passieve, de zichtbare als onzichtbare. 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.

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 onteigening besluit.

-De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen** en dat hij niet gewaarschuwd werd dat zelfde goed op deze inventaris zal worden gezet.

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

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

-De verkoper verklaart dat het goed niet bezwaard is met een publiciteitsovereenkomst.

10. Risicozone voor overstromingen – Watertoets

-1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 11 april 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 1.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

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

Voor betreft perceelsnummer 868B P0000

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

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

ONBEKEND

Voor betreft perceelsnummer 868M P0000

De grond heeft P(erceel)-score: D: middelgrote kans op overstromingen

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

11. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart conform het **onroerenderfgoeddecreet:**

1) Dat het goed **niet** opgenomen is op de vastgestelde inventaris de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van de historische tuinen en parken.

2) Dat het goed **niet** voorlopig of definitief beschermd werd als een monument, cultuurhistorisch landschap, archeologische site, stadsgezicht of dorpsgezicht.

12. Vlaamse codex wonen.

Verklaring verkoper

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

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van de leegstaande woningen

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 voorkooprecht

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:

“Art. 5.76. §1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.

Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris;

2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied.

Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

§2. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

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

2° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen;

3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

4° de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het eerste lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.”

STEDENBOUW.

In navolging van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft instrumenterende notaris een stedenbouwkundig uittreksel aangevraagd aan de Gemeente Zwevegem. Dit uittreksel werd afgeleverd op 29 april 2024.

De koper verklaart dat hij het stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat minder dan 1 jaar voor heden werd 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 meegedeeld 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 een stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd afgeleverd.

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Bouwen van 6 woningen

Referentie: 34042_1962_112

Gemeentelijk dossiernummer: 34042/13879/B/1962/96

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 15/06/1962

Vergunning verlenende overheid: Vlaams

Verval: Status: Niet onderzocht

Motivering:

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Bouwen van 6 woningen

Referentie: 34042_1965_230

Gemeentelijk dossiernummer: 34042/13860/B/1965/230

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 31/03/1965

Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest

Verval: Status: Niet onderzocht Motivering:

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 brief van de Gemeente en het stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat het goed gelegen is in:

Voor betreft perceelsnummer 20R P0000

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: **woongebieden met landelijk karakter**

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase: Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie:

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdee.I.GWP_02000_222_00007_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=6

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0754c0ef-f198-410ca216-99d079359236>

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie:

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdee.I.GWP_02000_222_00007_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=26

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0754c0ef-f198-410ca216-99d079359236>

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00138_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Bestemmingen: Solitaire vakantiewoningen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 25/06/2015

Externe documentatie:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/63e91bfd-c957-4b29-a633-528c00e1af83>”

Voor betreft perceelsnummer 20H P0000

“Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: woongebieden

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0754c0ef-f198-410c-a216-99d079359236>

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdee1.GWP_02000_222_00007_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=1

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00138_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Bestemmingen: Solitaire vakantiewoningen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 25/06/2015

Externe documentatie:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/63e91bfd-c957-4b29-a633-528c00e1af83>”

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

3.Handhavingsmaatregel.

Instrumenterende notaris verklaart dat naar zijn weten (na onderzoek van de brief van de gemeente, hypothecaire staat, 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/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.

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.

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.

De instrumenterende notaris verklaart dat hij op 25 november 2024 het plan van de verdeling, alsmede een attest waarin de aard van de akte en in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt opgegeven, bij aangetekende brief gestuurd heeft naar het bevoegde college van burgemeester en schepenen. De daarin aangeduide bestemming luidt : woonhuis

Voornoemd college heeft daarop volgende opmerkingen gemaakt :

"Geachte,

Als gevolg aan Uw schrijven d.d. 25 november 2024 met betrekking tot de splitsing van de eigendom gelegen Kooigemstraat 64 en 64 te 8554 Sint-Denijs, kadastraal bekend sectie E nr. 20H, 20 S en een deel van 20R, kunnen wij U meedelen dat ons bestuur geen opmerkingen te formuleren heeft voor wat betreft de geplande splitsing.

Voor de verdeling werd geen verkavelingsvergunning afgegeven conform art. 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Er is geen zekerheid 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.

Artikel 4.2.15

° Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning 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 er op 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 brief van 29 april 2024 heeft het Gemeentebestuur van Zwevegem onder meer medegedeeld:

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 1

Straat naam: Kooigemstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

Milieu

Zoneringsplan

Referentie: 149-1-2

Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied

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

14.Verzaking nietigverklaring.

Instrumenterende notaris wijst de partijen op artikel 5.2.5 (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte, artikel 6.2.2., 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6) en artikel 6.6.2. Vlaamse Codex RO (de gevallen waarin de kopers en huurders de vernietiging kunnen vragen van hun titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

Instrumenterende notaris vermeldt dat bij inbreuk met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst dit wordt rechtgezet bij onderhavige akte. De kopers bevestigen dit en verklaren bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een eventuele inbreuk op de informatieverplichting.

ROERENDE ZEKERHEDEN - PANDRECHTEN

Ondergetekende notaris heeft de verkoper bevestigd 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.

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 geen kennis heeft gehad van de inhoud van het bodemattest voor deze toewijs, maar dat deze inhoud hem wel werd medegedeeld op heden.

Deze bodemattesten door de OVAM op 16 april 2024 en 18 april 2024 afgeleverd luiden als volgt:

“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest.

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op ovam.vlaanderen.be/disclaimer.

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

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

te Mechelen, 23.04.2024”

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.

POSTINTERVENTIEDOSSIER.

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

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het verkochte onroerend goed een **bovengrondse stookolietank aanwezig was.**

De verkoper verklaart verder dat deze stookolietank verwijderd werd, zoals ook blijkt uit het attest afgeleverd op 14 september 2023 door Poley Tank Technics BV, te Zwevegem, dat de koper erkent te hebben ontvangen.

De koper zal een exemplaar van het attest uit handen van de verkoper ontvangen na het definitief worden van de toewijs.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

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 juni 2023 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden de 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 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 zal een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen na het definitief worden van de toewijs.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energiestatificatificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige (...) gedateerd van 7 juli 2023 met vermelding van unieke code 20230707-0002938855-RES-1 met berekend **energieverbruik 629 kWh/m², label F.**

De verkoper heeft de koper via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat zal na het definitief worden van de toewijs door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

RENOVATIEPLICHT

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.

Binnen vijf jaar vanaf heden moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

In het Vlaamse regeerakkoord 2024-2029 zijn de onderstaande wijzigingen aangekondigd:

-De renovatieplicht wordt beperkt tot op het huidige niveau van label D. Het verdere verstrengingspad (dat gepland was vanaf 2028) wordt afgeschaft.

-De termijn voor de uitvoering van de werkzaamheden om aan de renovatieplicht te voldoen en de termijn om de bewijsstukken bij Ingrijpende Energetische Renovaties (IER) aan te leveren, wordt verhoogd naar 6 jaar (in plaats van 5 jaar).

-Voor de renovatieplicht bij residentieel gebouwen wordt een genuanceerd handhavingskader uitgewerkt.

De wetgeving moet nog worden aangepast.

ASBEST

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230616-000458.000, op 16 juni 2023.

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 asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: Asbestveilig; 5 asbestmaterialen zorgvuldig beheren.

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 asbestinventarisatetest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

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

De verkoper heeft de koper via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit certificaat. Het origineel van dit certificaat zal na het definitief worden van de toewijs door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

4/ GEMEENTE ZWEVEGEM zesde afdeling Sint-Denijs, Kooigemstraat 66

Een woonhuis, op en met grond, kadastraal bekend:

- volgens eigendomstitel, sectie E, deel van nummer 20a, onder grotere oppervlakte;

- volgens recent kadastraal uittreksel de dato 25/11/2024, sectie E, nummer 20S P0000, groot zesenzestig centiare (66ca), deel van nummer E20R onder grotere oppervlakte;

- volgens opmetingsplan van landmeter (...) opgemaakt op 13 mei 2024 sectie C, 20S en deel van 20R, met een oppervlakte van vijf are tien centiare (5a 10ca).

Zijnde het lot 2 van het opmetingsplan.

Gereserveerd kadastraal nummer: nummer 34034 E 20 A2 P0000

Niet-geïndexeerd kadastraal inkomen voor het woonhuis: driehonderdenegen euro (€ 309,00).

AFBAKENINGSPLAN

Een afbakeningsplan betreffende de verkochte goederen werd opgemaakt door landmeter-expert heer (...) op 13 mei 2024.

Voorschreven plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) onder referthenummer 34034-10285 en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

Partijen verzoeken om de overschrijving van het plan in toepassing van artikel 3.30, §3 Burgerlijk Wetboek. Partijen vragen tevens de toepassing van artikel 26, 3^{de} lid, 2° W. Reg.

OORSPRONG VAN EIGENDOM.

(...)

OMTRENT DE VERKOOPSPROCEDURE

1. Instelprijs – geen instelpremie

De instelprijs bedraagt honderdveertienduizend zeshonderd euro (€ 114.600,00).

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 **16 april 2025 om 10 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **24 april 2025 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper

en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

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 29 april 2025 om 18 uur**.

5. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na afspraak met het notariskantoor op 13 maart 2025 en op 18 april 2025, telkens tussen 16u30 en 17u30.

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

6. Contactgegevens notariskantoor

Geassocieerde notarissen Steven Vanden Daelen en Joyce De Ketele
Avelgemstraat 59B

8550 Zwevegem

Tel: 056/76.05.88

Emailadres: info@dvddnotarissen.be

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 het ogenblik waarop de toewijs definitief wordt. 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 erf dienstbaarheden, zowel de actieve en passieve, de zichtbare als onzichtbare. De verkoper verklaart zelf geen erf dienstbaarheden 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.

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 onteigening besluit.

-De verkoper verklaart dat het verkochte goed **niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen** en dat hij niet gewaarschuwd werd dat zelfde goed op deze inventaris zal worden gezet.

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

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

-De verkoper verklaart dat het goed niet bezwaard is met een publiciteitsovereenkomst.

10. Risicozone voor overstromingen – Watertoets

-1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 11 april 2024 en op 23 december 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:

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

Voor betreft perceelsnummer 20R P0000

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

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

ONBEKEND

Voor betreft perceelsnummer 20S P0000

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

De aanwezige gebouwen (groter dan 25 m²) hebben G(ebouw)-score: A: geen overstroming gemodelleerd

3. De verkoper verklaart dat het hierboven vermelde goed bij zijn weten nooit is overstroomd.

11. Onroerend erfgoed

De verkoper verklaart conform het **onroerenderfgoeddecreet**:

1) Dat het goed **niet** opgenomen is op de vastgestelde inventaris de landschapsatlas, de inventaris van archeologische zones, de inventaris van bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde en de inventaris van de historische tuinen en parken.

2) Dat het goed **niet** voorlopig of definitief beschermd werd als een monument, cultuurhistorisch landschap, archeologische site, stadsgezicht of dorpsgezicht.

12. Vlaamse codex wonen.

Verklaring verkoper

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

De verkoper verklaart dat het goed niet is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van de leegstaande woningen

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 voorkooprecht

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:

“Art. 5.76. §1. De initiatiefnemer die met toepassing van artikel 3.30, §2, of artikel 5.85, §1, tweede lid, renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden uitgevoerd heeft aan een woning, beschikt over een recht van voorkoop op die woning gedurende de duur van de renovatieovereenkomst of het sociaal beheersrecht.

Onverminderd het eerste lid, krijgen het VWF, Vlabinvest apb, de sociale huisvestingsmaatschappijen binnen hun werkgebied, en de gemeenten op hun grondgebied, een recht van voorkoop op:

1° een woning die opgenomen is in het leegstandsregister, vermeld in boek 2, deel 2, titel 3, in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen, vermeld in artikel 2.15, of in de inventaris;

2° de woning, bedoeld in artikel 3.31, die niet werd gesloopt binnen de door de Vlaamse Regering bepaalde termijn;

3° een perceel, bestemd voor woningbouw, dat gelegen is in een door de Vlaamse Regering te bepalen bijzonder gebied.

Het voorkooprecht geldt niet als een sociale huisvestingsmaatschappij verkoopt of als in uitvoering van het gemeentelijk actieprogramma, vermeld in artikel 2.6, een grond wordt verkocht met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Bij verkoop door een titularis van het voorkooprecht hebben alleen de conform artikel 5.80, eerste lid, hoger in rangorde staande titularissen van het voorkooprecht een voorkooprecht.

§2. Van het recht van voorkoop zijn uitgesloten:

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

2° afzonderlijke garages en staanplaatsen voor fietsen en motorrijtuigen;

3° afzonderlijke loten van een goedgekeurde verkaveling die niet in zijn geheel wordt verkocht;

4° de aankoop van een woning of een perceel bestemd voor woningbouw door een of meer natuurlijke personen, op voorwaarde dat deze verkrijgers geen andere woning of ander perceel bestemd voor woningbouw volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben, op de dag van het sluiten van de overeenkomst tot koop.

De Vlaamse Regering kan uitzonderingen vaststellen op de in het eerste lid bepaalde uitsluitingen van het recht van voorkoop.”

STEDENBOUW.

In navolging van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft instrumenterende notaris een stedenbouwkundig uittreksel aangevraagd aan de Gemeente Zwevegem. Dit uittreksel werd afgeleverd op 29 april 2024.

De koper verklaart dat hij het stedenbouwkundig uittreksel heeft ontvangen dat minder dan 1 jaar voor heden werd 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 meegedeeld onder voorbehoud van juistheid van de door de gemeente verstrekte gegevens.

1. Stedenbouwkundige vergunning – omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

Voor betreft perceelnummer 20 S P0000

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

Voor betreft perceelnummer 20R P0000

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

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Bouwen van 6 woningen

Referentie: 34042_1962_112

Gemeentelijk dossiernummer: 34042/13879/B/1962/96

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 15/06/1962

Vergunning verlenende overheid: Vlaams

Verval: Status: Niet onderzocht

Motivering:

Stedenbouwkundige vergunning

Beschrijving: Bouwen van 6 woningen

Referentie: 34042_1965_230

Gemeentelijk dossiernummer: 34042/13860/B/1965/230

Aard aanvraag: Nieuw eengezinswoning

Beslissing eerste aanleg: Vergund

Datum beslissing: 31/03/1965

Vergunning verlenende overheid: Vlaams gewest

Verval: Status: Niet onderzocht Motivering:

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 brief van de Gemeente en het stedenbouwkundig uittreksel blijkt dat het goed gelegen is in:

Voor betreft perceelsnummer 20R P0000

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: **woongebieden met landelijk karakter**

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase: Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie:

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdee1.GWP_02000_222_00007_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=6

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0754c0ef-f198-410ca216-99d079359236>

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: **landschappelijk waardevolle agrarische gebieden**

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie:

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdee.I.GWP_02000_222_00007_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=26
<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0754c0ef-f198-410c-a216-99d079359236>

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00138_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Bestemmingen: Solitaire vakantiewoningen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 25/06/2015

Externe documentatie:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/63e91bfd-c957-4b29-a633-528c00e1af83>

Voor betreft perceelsnummer 20S P0000

"Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: woongebieden

Interpreteerbaar wegens schaal: Ja

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977

Externe documentatie:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/0754c0ef-f198-410c-a216-99d079359236>

https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdee.I.GWP_02000_222_00007_00001.BG.1.Dossierstuk.SV.1#page=1

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00138_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Bestemmingen: Solitaire vakantiewoningen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 25/06/2015

Externe documentatie:

<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/63e91bfd-c957-4b29-a633-528c00e1af83>

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

3.Handhavingsmaatregel.

Instrumenterende notaris verklaart dat naar zijn weten (na onderzoek van de brief van de gemeente, hypothecaire staat, 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/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.

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.

De verkoper verklaart dat door de vorige huurder van het onroerend goed een veranda tegen de achtergevel en een tuinhuis werd gebouwd.

Hiertoe werd geen stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aangevraagd, noch is er een melding gebeurd bij de gemeente.

Het onroerend goed wordt in de huidige staat verkocht door de verkoper. De koper dient bijgevolg te zorgen voor regularisatie hiervan.

De gemeente Zwevegem heeft via e-mail op 21 februari 2025 hierover het volgende meegedeeld:

Voor deze constructies kan ik geen vergunning terugvinden. Indien de nieuwe eigenaar deze gebouwen wenst te behouden kunnen deze geregulariseerd worden. Het lijkt ons niet zinvol om alles te regulariseren als er in toekomst andere plannen zijn van de nieuwe eigenaar. We zullen hierop ook niet handhaven.

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

De instrumenterende notaris verklaart dat hij op 25 november 2024 het plan van de verdeling, alsmede een attest waarin de aard van de akte en in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt opgegeven, bij aangetekende brief gestuurd heeft naar het bevoegde college van burgemeester en schepenen. De daarin aangeduide bestemming luidt : woonhuis

Voornoemd college heeft daarop volgende opmerkingen gemaakt :

"Geachte,

Als gevolg aan Uw schrijven d.d. 25 november 2024 met betrekking tot de splitsing van de eigendom gelegen Kooigemstraat 64 en 64 te 8554 Sint-Denijs, kadastraal bekend sectie E nr. 20H, 20 S en een deel van 20R, kunnen wij U meedelen dat ons bestuur geen opmerkingen te formuleren heeft voor wat betreft de geplande splitsing.

Voor de verdeling werd geen verkavelingsvergunning afgegeven conform art. 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Er is geen zekerheid 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.

Artikel 4.2.15

° Niemand mag zonder voorafgaande verkavelingsvergunning 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 er op 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 brief van 29 april 2024 heeft het Gemeentebestuur van Zwevegem onder meer medegedeeld:

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 1

Straat naam: Kooigemstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur

Milieu*Zoneringsplan**Referentie: 149-1-2**Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied*

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.

14. Verzaking nietigverklaring.

Instrumenterende notaris wijst de partijen op artikel 5.2.5 (de verplichte vermeldingen in de onderhandse akte, artikel 6.2.2., 4° (de sancties in geval van inbreuk op de informatieplicht vermeld in artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6) en artikel 6.6.2. Vlaamse Codex RO (de gevallen waarin de kopers en huurders de vernietiging kunnen vragen van hun titel en de voorwaarden waaronder kan worden verzaakt aan deze vordering tot vernietiging).

Instrumenterende notaris vermeldt dat bij inbreuk met betrekking tot de publiciteit en/of onderhandse overeenkomst dit wordt rechtgezet bij onderhavige akte. De kopers bevestigen dit en verklaren bij deze te verzaken aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een eventuele inbreuk op de informatieverplichting.

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.

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 geen kennis heeft gehad van de inhoud van het bodemattest voor deze toewijs, maar dat deze inhoud hem wel werd medegedeeld op heden.

Deze bodemattesten door de OVAM op 16 april 2024 en 18 april 2024 afgeleverd luiden als volgt:

"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 OPMERKINGEN

1 Voor meer informatie: 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, 23.04.2024”

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 gebruiksbeperkingen 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.

POSTINTERVENTIEDOSSIER.

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

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het verkochte onroerend goed **een bovengrondse stookolietank aanwezig was.**

De verkoper verklaart verder dat deze stookolietank verwijderd werd, zoals ook blijkt uit het attest afgeleverd op 24 april 2023 door Rik Regnart, te Outrijve, dat de koper erkent te hebben ontvangen.

De koper zal een exemplaar van het attest uit handen van de verkoper ontvangen na het definitief worden van de toewijs

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

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 23 juni 2023 werd door ACA vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

Na afloop van een termijn van 18 maanden de 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 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 zal een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen na het definitief worden van de toewijs.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige (...) gedateerd van 16 juni 2023 met vermelding van unieke code 20230616-0002920930-RES-1 met berekend **energieverbruik 678 kWh/m², label F.**

De verkoper heeft de koper via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel van dit certificaat zal na het definitief worden van de toewijs door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

RENOVATIEPLICHT

Het goed is een residentiële gebouw.

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

Binnen vijf jaar vanaf heden moet een nieuw EPC residentiële gebouwen zijn opgemaakt.

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

In het Vlaamse regeerakkoord 2024-2029 zijn de onderstaande wijzigingen aangekondigd:

-De renovatieplicht wordt beperkt tot op het huidige niveau van label D. Het verdere verstrengingspad (dat gepland was vanaf 2028) wordt afgeschaft.

-De termijn voor de uitvoering van de werkzaamheden om aan de renovatieplicht te voldoen en de termijn om de bewijsstukken bij Ingrijpende Energetische Renovaties (IER) aan te leveren, wordt verhoogd naar 6 jaar (in plaats van 5 jaar).

-Voor de renovatieplicht bij residentiële gebouwen wordt een genuanceerd handhavingskader uitgewerkt.

De wetgeving moet nog worden aangepast.

ASBEST

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisatetest met unieke code UC: 20230417-000228.000, op 17 april 2023.

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 asbestinventarisatetest.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt: **Niet-Asbestveilig; 1 asbestmateriaal verwijderen, 5 asbestmaterialen zorgvuldig beheren.**

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

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

De verkoper heeft de koper via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit certificaat. Het origineel van dit certificaat zal na het definitief worden van de toewijs door de verkoper aan de koper worden overhandigd.

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 bidder, 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 bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/personen.

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

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

g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de 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 verkoopvoorwaarden en meegedeeld in de publiciteit.

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;
- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

De notaris wijst het goed toe binnen een periode van maximum 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 :

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig 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 verkoopvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 weerhoudenieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen.** Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

Deze bestaan uit een degressief percentage dat berekend wordt op de prijs en de eventuele lasten - daarin begrepen de kwijtingskosten pro fisco geschat op 0,5 % van de prijs. Dit bedrag is verschuldigd, zelfs indien er geen afzonderlijke kwijtingsakte wordt getekend.

Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig procent (27,00%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Vijftien komma vijfennegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);

- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – 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, 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 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.

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 – Herveriling bij rouwkoop: Indien de verkoper kiest voor een nieuwe verkoop kan de in gebreke gebleven koper deze nieuwe verkoop enkel tegenhouden door op het kantoor van de notaris een toereikend bedrag in

consignatie te geven om alle schulden, in hoofdsom, intresten en bijkomende lasten, te vereffenen waartoe hij zich verbonden had volgens de verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 hervereiling 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

worden 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 tussenkomenende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod, 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 verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

De verkoper, hierna " de lastgever " te noemen, stelt aan als bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

1. De mevrouw Desmet Eline, notarisbediende, wonende te 8550 Zwevegem, woonst kiezende op kantoor van ondergetekende notaris.

2. De mevrouw Coppens Sofie, notarisbediende, wonende te 8550 Zwevegem, woonst kiezende op kantoor van ondergetekende notaris.

3. De mevrouw Ostyn Hannelore, notarisbediende, wonende te 8500 Kortrijk, woonst kiezende op het kantoor van ondergetekende notaris.

Hierna "de lasthebber" te noemen.

Voor wie hier tussenkomt en aanvaardt de lasthebber sub 1/, 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 rechtsvordering 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.

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.

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 3 januari 2025.

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.