Akte: verkoopsvoorwaarden
B: KA/2260475
D: D329
Rep.Nr. 2026/1095

Het jaar tweeduizend zesentwintig.
Op tweeëntwintig oktober.
Door mij, STEVEN VANDEN DAELEN, notaris met standplaats te Zwevegem.
(…)
INHOUD
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;

VERKOOPSVOORWAARDEN.

A. BIJZONDERE VOORWAARDEN.

CONTACTGEGEVENS VAN HET NOTARISKANTOOR.
Denys, Vanden Daelen & De Ketele, notarissen
Avelgemstraat 59B, te 8550 Zwevegem
E-mailadres : hannelore.ostyn.354849@belnot.be
Tel : 056 76 05 83

TE VERKOPEN ONROEREND GOED.

GEMEENTE ZWEVEGEM eerste afdeling, Demeesterstraat 19

Een appartementsgebouw (zonder basisakte), gelegen Demeesterstraat 19, opgericht op een perceel grond: gekend :
-volgens titel, sectie B, deel van nummer 2D12 P0000;
-volgens nagemelde meting, sectie B, nummer 2X12 P0000, groot vier are negentien centiare (4a 19ca); en
-volgens recent kadastraal uittreksel de dato 30/04/2026, sectie B, nummer 0002X12P0001, groot vier are negentien centiare (4a 19ca)

Het gebouw is op heden samengesteld uit drie appartementen en zes garages:

1) **APP1** gelegen Demeesterstraat 19 bus 001 gekend onder nummer 0002X12P0002
2) **APP2** gelegen Demeesterstraat 19 bus 101 gekend onder nummer 0002X12P0003
3) **APP3** gelegen Demeesterstraat 19 bus 102 gekend onder nummer 0002X12P0004
4) **G1** gelegen Demeesterstraat 19+ gekend onder nummer 0002X12P0005
5) **G2** gelegen Demeesterstraat 19+ gekend onder nummer 0002X12P0006
6) **G3** gelegen Demeesterstraat 19+ gekend onder nummer 0002X12P0007
7) **G4** gelegen Demeesterstraat 19+ gekend onder nummer 0002X12P0008
8) **G5** gelegen Demeesterstraat 19+ gekend onder nummer 0002X12P0009

9) **G6** gelegen Demeesterstraat 19+ gekend onder nummer 0002X12P0010

Gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: tweeduizend negenhonderdtweeënnegentig euro (€ 2.992,00).

Vroeger opgemaakt opmetingsplan

Ook gekend als **lot 1A**, afgebeeld op een opmetingsplan opgemaakt door landmeter de heer Jan Prevost te Zwevegem op 21 november 2016, welk plan aan de hierna vermeld titel verleden voor notaris Stéphane Saey te Deerlijk, met tussenkomst van notaris Philippe Defauw te Kortrijk, op 27 februari 2017 werd gehecht.

Voorschreven plan werd opgenomen in de databank van de plannen van afbakening van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD) onder refertenummer (refertenummer 34042/10486) en werd sindsdien niet meer gewijzigd.

(…)

OMTRENT DE VERKOOPSPROCEDURE

1. Instelprijs

De instelprijs bedraagt vijfhonderdvijfenveertigduizend euro (€ 545.000,00).

2. Minimumbod

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

3. Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is: woensdag 6 januari 2027 om 10u.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is: donderdag 14 januari 2027 om 10u, 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/verzoeker en behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 21 januari 2027 om 17u**.

5. Bezoeken

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden op:

- Vrijdag 4 december 2026 tussen 16u en 17u.
- Dinsdag 15 december 2026 tussen 16u en 17u.
- Donderdag 7 januari 2027 tussen 16u en 17u.
- na afspraak via het kantoor van ondergetekende notaris.

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

OMTRENT HET GOED

1. Eigendom – Gebruik - Genot.

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

De koper zal het genot en het vrije gebruik van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald en voor zover de betekening van de toewijs aan de beslagene is gebeurd conform de bepalingen van het Gerechtelijk

Wetboek, met uitzondering van het appartement gekend onder nummer **APP1** en de garage gekend onder nummer **G1**, dewelke thans verhuurd zijn. De koper zal het vrije gebruik ervan bekomen mits opzeg als naar rechte. Hij zal in het genot treden door de inning van de huurgelden nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald en voor zover de betekening van de toewijs aan de beslagene is gebeurd conform de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek.

De liefhebbers worden via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van deze verhuurovereenkomst, de plaatsbeschrijving en de documenten van de huurwaarborg.

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.

De koper kan geen schuldvergelijking inroepen tussen de aankoopprijs en de waarborgen die gestort zouden zijn door de huurder.

2. Lasten.

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van de toewijs, zijnde 21 januari 2027. 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.

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

5. Erfdienstbaarheden – Bijzondere voorwaarden.

Het goed wordt verkocht in zijn huidige toestand met alle erfdienstbaarheden.

Aanhaling uit vorige eigendomstitel

In de voormelde akte verleden voor notaris Jean-Charles De Witte te Kortrijk op 31 maart 2008, overgeschreven als voormeld, staat letterlijk vermeld wat volgt:

"`*Dienaangaande wordt hier opgemerkt dat:*

- de akte verleden voor Notaris Germain Denys te Zwevegem op 1 *augustus 1958, de volgende bedingen bevat, hierna letterlijk aangehaald:*

"Volgende kosten, betreffende de ontworpen straat, te weten: de kalsijding, de straatriool en de borduren, blijven last van de verkoper (heer Valeer Demeester aldaar) ".

-de akte verleden voor Notaris Frank Denys te Zwevegem, op *5 november 1965, de volgende bedingen bevat, hier letterlijk aangehaald:*

"Inzake erfdienstbaarheden en/of bijzondere voorwaarde, wordt alhier vermeld dat bij akte verleden voor Notaris Frank Denys te Zwevegem op *vier januari negentienhonderd vierenzestig ten bate van het alhier verkochte goed en ten bate van het achter aanpalende behouden goed van verkopers (palende aan de Blokellestraat) een uitweg werd bedongen alover het aanpalende eigendom van heer Albert Manderick (hier vier meter breed) en verder eigendom Manderick en Marcel Maes-Tack (hier breed drie meter en drie meter twaalf centimeter) teneinde de Blokellestraat te bereiken.*

Partijen verklaren zelfde uitwegrecht genoegzaam te kennen de notaris te ontslaan van elke verdere aanhaling hieromtrent in deze en zelfde te aanvaarden.

Teneinde het alhier verkocht goed toe te laten ook g*ebruik te maken van zelfde uitweg (waarop het recht heeft in gevolge voorgemelde akte) komen partijen overeen dat zelfde alhier verkocht goed voor eeuwig en onvergeld recht van uitweg heeft, achteraan, alover behouden goed van verkopers en dit langsheen gans de achterkant van zelfde koop, alhier op een diepte van vier meter.*

De voorwaarden verbonden aan gemelde uitweg, geschapen bij genoemde akte van vier januari negentienhonderd vierenzestig gaan mede over, - om zelfde voorwaarden voor zoveel toepasselijk- ook te gelden voor het deel uitweg bij deze bepaald op behouden goed van verkopers:

Zelfde voorwaarden -aldus even gemelde akte van vier januari negentienhonderd vierenzestig - luiden:

"Onverminderd hetgeen dienaangaande kan spruiten uit andere akten worden volgende voorwaarden opgelegd:

"1. Het is de gebruikers van voorbeschreven uitweg verboden de vrije toegang ervan te belemmeren door bijvoorbeeld het plaatsen of parkeren van wagens of op welke andere wijze het ook mocht wezen.

2. Wanneer met rijtuig of wat ook uit een gebruikmakend eigendom over bedoelde weg naar de Blokellestraat wordt uitgereden en terzelfdertijd een voertuig van de Blokellestraat naar een gebruikmakend eigendom toerijdt, blijft het voorrecht aan de uitrijder naar de Blokellestraat, zodat in zulk geval de inrijder vanaf de Blokellestraat zal moeten terugkeren en eerst plaats maken voor de uitrijder.

3. Het onderhoud van de uitweg is gemene last van alle ervan gebruikmakende eigendommen echter voor het deel uitweg bij deze akte

toegestaan op een breedte van vier meters over eigendom Manderick blijft dit het last en van het eigendom Manderick en van het eigendom Aelvoet.

4. De kosten van iedere afsluiting van de uitweg aan de Blokellestraat zijn ten laste van de uitweggebruikers, ter uitzondering van de echtgenoten Maes. Ieder gebruiker heeft desgevallend recht op een sleutel.

5. Ieder eigendom dat recht heeft op uitweg, heeft tegelijk recht op zijn eigendom langsheen zelfde uitweg eender welke venster en/of deur te plaatsen met eender welk licht en zicht zelfs op niet wettelijke afstand.

6. Het eigendom Maes mag op zijn kosten onder en door gemelde uitweg gelegen op zijn eigendom zijn vuile en/of overtollige water tot op de straat afleiden."

-de akte verleden voor Notaris Frank Denys te Zwevegem, op 31 mei 1976 de volgende bedingen bevat, hier letterlijk aangehaald:

"1. Alle vensters zich thans bevindende in de scheidingsmuur tussen het verkochte en behouden goed mogen blijven bestaan, echter op eerste verzoek te voorzien van mat glas op kosten van beide eigendommen.

2. Op kosten van beide eigendommen zullen tegelijk alle openingen bestaande in de scheidsmuur tussen verkochte en behouden goed moeten dichtgemetseld worden.

3. Zolang het behouden huis van verkopers door hen beiden en/of langstlevende van hen wordt bewoond hebben zelfde ouders-verkopers en/of langstlevende van hen het recht ten persoonlijke titel achteraan hun behouden goed alover aanpalend goed van heer Marc Depamelaere-Loncke uitweg te nemen tot de Demeesterestraat voor voertuigen met tegelijk recht op gebruik van één garage aldaar toebehorende aan zelfde Heer Marc Depaemelaere-Loncke."."

En in de voormelde akte verleden voor notaris Stéphane Saey te Deerlijk op 27 februari 2017, overgeschreven als voormeld, staat letterlijk vermeld wat volgt:

"Uit de onderhands tussen partijen gesloten overeenkomst blijkt letterlijk: "De koper die hier lot 1A aankoopt, weet dat hij geen recht heeft op de erfdienstbaarheden betreffende de uitweg hierboven omschreven, omdat lot 1A niet paalt aan deze uitweg.'. De koper verklaart hiervan te zijn ingelicht bij het tot stand komen van diens aankoop en ontslaat de ondergetekende notarissen van enige verantwoordelijkheid hieromtrent.

2. In de onderhands tussen de comparanten gesloten overeenkomst staat letterlijk hetgeen volgt:

"Het bouwafval aanwezig op het terrein zal verwijderd worden op kosten van de koper en voor het deel bouwafval dat moet verwijderd worden op lot 1B, zal de verkoopster mevrouw Crina Negru tussenkomen in de kosten.

De opening tussen lot 1A en 1B dient dicht gemaakt te worden door de koper op zijn kosten, dit in samenspraak met mevrouw Crina Negru."

De koper(s) treedt/treden dienaangaande in de rechten en/of verplichtingen.

Erfdienstbaarheden van openbaar nut

Ingevolge een opzoeking door ondergetekende notaris op 6 augustus 2026 via de website van het KLIM (Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt vzw, te Brussel) is gebleken dat volgende maatschappij installaties heeft in de nabijheid van het alhier verkochte goed:

-de naamloze vennootschap "Elia Asset", met zetel te Brussel.

Ingevolge deze opzoeking heeft Elia Asset nv, voornoemd, betreffende het verkochte goed aan ondergetekende notaris bij brief van 7 augustus 2026 onder meer medegedeeld:

"*Naar aanleiding van uw hierboven vermelde aanvraag, kunnen wij u melden dat op vermeld adres en/of perceel geen ondergrondse inneming door Elia van toepassing is.*"

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.

Ondergetekende notaris verklaart dat op basis van het uittreksel van het vergunningenregister dat werd ontvangen van de gemeente Zwevegem er kan vastgesteld worden 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. Voorkooprecht – voorkeurrecht.

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

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

e-voorkooploket

Uit de opzoeking in het e-voorkooploket de dato 23 september 2026 blijkt dat **geen** voorkooprecht van toepassing is op onderhavige verkoop

9. Risicozone voor overstromingen – watertoets

1. Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, gedaan de dato 30 april 2026, 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:

– voor een klein gedeelte wel gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal (door hevige neerslag);
– 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:

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

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

A: geen overstroming gemodelleerd

-Ondergetekende notaris heeft tijdens het plaatsbezoek aan de woning vastgesteld dat het goed **niet** bezwaard is met een publiciteitsovereenkomst.

10. Onroerend erfgoed

De instrumenterende notaris vermeldt conform het onroerenderfgoeddecreet:

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

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

11. Vlaamse codex wonen.

Verklaring verkoper

Uit de ontvangen vastgoedinformatie blijkt 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 herstelvorderingen

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

Het register van herstelvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

12. Stedenbouw.

In navolging van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd een stedenbouwkundig uittreksel aangevraagd aan de Gemeente Zwevegem. Dit uittreksel werd afgeleverd op 19 mei 2026.

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

Ondergetekende notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie die van de gemeente wordt bekomen en hij verklaart dat de onderstaande stedenbouwkundige informatie wordt 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 volgende stedenbouwkundige vergunningen en/of omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen werden afgeleverd :

"***Stedenbouwkundige Vergunning***
Beschrijving: verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning tot meergezinswoning
Referentie: 34042_2017_326
Gemeentelijk dossiernummer: 34042/13556/B/2017/306
Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 12/02/2018
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
(…)
Stedenbouwkundige Vergunning
Beschrijving: bouwen van een magazijn en bureel
Referentie: 34042_1976_22
Gemeentelijk dossiernummer: 34042/8372/B/1976/5
Aard aanvraag: Nieuw handel
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 05/01/1977
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
(…)
Stedenbouwkundige Vergunning
Beschrijving: aanpassen raamopeningen voor- en achtergevel op verdieping
Referentie: 34042_2008_420
Gemeentelijk dossiernummer: 34042/8372/B/2008/359
Aard aanvraag: Verbouw eengezinswoning
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 17/12/2008
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
(…)
Stedenbouwkundige Vergunning

Beschrijving: verbouwen van een woning tot twee woningen
Referentie: 34042_2009_201
Gemeentelijk dossiernummer: 34042/10774/B/2009/190
Aard aanvraag: Verbouw meergezinswoning
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 09/09/2009
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
Verval:
Status: Niet onderzocht
Motivering:
(…)
Stedenbouwkundige Vergunning
Beschrijving: verbouwen van winkelhuis
Referentie: 34042_1970_91
Gemeentelijk dossiernummer: 34042/8372/B/1970/66
Aard aanvraag: Verbouw handel
Beslissing eerste aanleg: Vergund
Datum beslissing: 17/04/1970
Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen
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 te 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.

<u>2.Stedenbouwkundige bestemming volgens plannenregister.</u>

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: woongebieden
Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 04/11/1977
(…)
Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Referentie: RUP_02000_212_00005_00001
Beschrijving: Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk
Bestemmingen: Artikel 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk
Planfase:
Status: Besluit tot goedkeuring
Datum: 20/01/2006
(…)
Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Referentie: RUP_30000_213_00138_00001
Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium
Bestemmingen: overdruk solitaire vakantiewoningen
Planfase:
Status: Definitieve vaststelling
Datum: 25/06/2015
(…)"

3.Handhavingsmaatregel.

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

4.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.

De instrumenterende notaris verklaart dat voor het onroerend goed, na onderzoek van de brief van de Gemeente geen verkavelingsvergunning en/of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6.Complexe projecten.

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

7. Watergevoelig openruimtegebied

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

8.Artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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

9.Bouwovertredingen.

De gemeente Zwevegem heeft op het uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister en de vastgoedinlichtingen geen melding gemaakt van vastgestelde stedenbouwkundige inbreuken.

10.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.

11.Splitsing.

Nihil.

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

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

13.Aanvullende inlichtingen:

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

-Bij brief van 19 mei 2026 heeft het gemeentebestuur van Zwevegem onder meer medegedeeld :

“*Soort weg waarlangs het perceel gelegen is*
Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan
Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg
Straatnaam:
Toegankelijkheid: Privaatweg
Beherende instantie: Particulier privaat persoon of instelling
(…)

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is
Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan
Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg
Straatnaam: Demeesterstraat
Toegankelijkheid: Openbare weg
Beherende instantie: Lokaal bestuur
(…)
Milieu
Zoneringsplan
Bestemming: Centraal gebied
(…)
Grondverschuivingsgevoeligheid
Gevoeligheid: • Lage gevoeligheid (klasse 1)
(…)"

De liefhebbers worden ervan in kennis gesteld dat zij zichzelf in het kader van hun **onderzoeksplicht** dienen te wenden tot de bevoegde stedenbouwkundige diensten voor inzage van de goedgekeurde bouwplannen en vergunningen ter vergelijking met de actuele staat van de goederen, om aldus de wettigheid na te gaan van de werken die zijn uitgevoerd sinds de oprichting van voorbeschreven onroerend goed en om de conformiteit van de huidige bestemming te controleren.

13. Roerende zekerheden – pandrechten

De wetgeving inzake de zakelijke zekerheden op roerende goederen, laat onder meer toe dat onder bepaalde voorwaarden meeverkochte roerende goederen die in pand zijn gegeven of waarvoor een eigendomsvoorbehoud is overeengekomen, na de verkoop nog door de schuldeiser worden opgeëist in het kader van het volgrecht, zelfs indien ze onroerend zouden zijn door incorporatie.

Ondergetekende notaris bevestigt dat, voor zover hij dit kan nagaan, in dat kader alle leveranciers van installaties/verbeteringen betreffende voormelde onroerende goederen (bijvoorbeeld verwarmingsketel, zonnepanelen, keuken(toestellen)) integraal werden betaald.

Ondergetekende notaris heeft op 18 augustus 2026 het pandregister nagekeken en hieruit blijken **geen** pandrechten of geregistreerde eigendomsvoorbehouden.

14. Kaderdecreet Vlaamse Handhaving – Raadpleging Maatregelenregister

De notaris consulteerde op 30 april 2026 het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

15. Bodemdecreet

1. Uit voormelde aanvullende vastgoedinformatie afgeleverd door de gemeente Zwevegem blijkt dat op het te koop gestelde goed geen risico-inrichting is of was gevestigd, zoals bedoeld in artikel 2 van het bodemdecreet.

2. De liefhebbers worden in kennis gesteld van het aangevraagde en bekomen bodemattest.

Dit bodemattest, door de OVAM op 30 april 2026 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 gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

3 ***Opmerkingen***

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

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

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

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

3. De instrumenterende notaris zal de liefhebbers wijzen op de draagwijdte van de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van de partijen.

4.Ondergetekende notaris wijst de koper er tot slot op dat:

-het onroerend goed gelegen is binnen een actuele no regret zone (PFAS), locatiespecifiek vastgesteld, met dossiernummer 57223. Meer informatie is te vinden op: https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/zwevegem-no-regret-maatregelen-pfas

-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.

-de bepalingen van het Bodemdecreet in verband met de overdracht van gronden.

16. Bosdecreet.

Het te koop gestelde goed valt **niet** onder de toepassing van het Bosdecreet.

17. Natuurdecreet.

Het te koop gestelde goed valt **niet** onder de toepassing van het Natuurdecreet.

18. Asbestattest.

-voor wat betreft het voormelde APP1

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 verzoeker beschikt hiervoor over volgend asbestinventarisattest met unieke codes UC: 20260827-000021.000, uitgegeven op 27 augustus 2026.

De koper werd, vóór het verlijden van de akte toewijs, op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest via de publiciteit op biddit.be.

De samenvattende conclusies van dit attest luiden:

"***Asbestveilig*** *(maar mogelijk niet asbestvrij)*
Tijdens de inspectie vastgesteld:
0 Asbestmaterialen
0 Beperkingen
0 Uitsluitingen"

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest zal na het definitief worden van de toewijs door de ondergetekende notaris aan de koper worden bezorgd via e-mail.

-voor wat betreft het voormelde APP2

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 verzoeker beschikt hiervoor over volgend asbestinventarisattest met unieke codes UC: 20260827-000235.000, uitgegeven op 27 augustus 2026.

De koper werd, vóór het verlijden van de akte toewijs, op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest via de publiciteit op biddit.be.

De samenvattende conclusies van dit attest luiden:

"***Asbestveilig*** *(maar mogelijk niet asbestvrij)*
Tijdens de inspectie vastgesteld:
0 Asbestmaterialen
0 Beperkingen
0 Uitsluitingen"

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest zal na het definitief worden van de toewijs door de ondergetekende notaris aan de koper worden bezorgd via e-mail.

-voor wat betreft het voormelde APP3

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 verzoeker beschikt hiervoor over volgend asbestinventarisattest met unieke codes UC: 20260827-000018.000, uitgegeven op 27 augustus 2026.

De koper werd, vóór het verlijden van de akte toewijs, op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisattest via de publiciteit op biddit.be.

De samenvattende conclusies van dit attest luiden:

"***Asbestveilig*** *(maar mogelijk niet asbestvrij)*
Tijdens de inspectie vastgesteld:
0 Asbestmaterialen
0 Beperkingen
1 Uitsluiting"

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

Een geldig exemplaar van het asbestinventarisattest zal na het definitief worden van de toewijs door de ondergetekende notaris aan de koper worden bezorgd via e-mail.

-***voor wat betreft de gemene delen***

Voor wat betreft de gemeenschappelijke delen van de constructies beschikt de verzoeker over volgend asbestinventarisattest met unieke codes UC: 20260827-000255.000, uitgegeven op 27 augustus 2026.

De samenvattende conclusies van dit attest luidt:

"***Asbestveilig*** *(maar mogelijk niet asbestvrij)*
Tijdens de inspectie vastgesteld:
0 Asbestmaterialen
0 Beperkingen
0 Uitsluitingen"

-***voor wat betreft de zes garages***

Uit het bouwjaar zoals vermeld op de kadastrale legger blijkt dat het bouwjaar van de toegankelijke constructies 2001 of recenter is.

De overdracht van een asbestinventarisattest is daarom **niet** vereist.

19. Postinterventiedossier

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

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

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

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

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

Aan de hand van het postinterventiedossier kan men bij verbouwingen achterhalen hoe het gebouw werd opgetrokken en welke materialen werden

gebruikt. De eigenaar is bij de uitvoering van verbouwingswerken ertoe gehouden het postinterventiedossier verder aan te vullen.

Er werden aan het voormelde goed werken uitgevoerd die onder het toepassingsgebied vallen van het Koninklijk besluit van 25/01/2001 betreffende de tijdelijke of mobiele werkplaatsen.

Van de betrokken architect heeft de ondergetekende notaris een postinterventiedossier ontvangen.

Dit dossier zal na het definitief worden van de toewijs door de ondergetekende notaris aan de koper worden bezorgd via e-mail.

20. Stookolietanks

Uit de voormelde eigendomstitel van 27 februari 2017 en uit plaatsbezoek van ondergetekende notaris aan het te koop gestelde goed blijkt dat er een **ondergrondse** stookolietank aanwezig was, die inmiddels verwijderd werd. Voor deze verwijdering - die dateert van na 1 maart 2009 en dus onderworpen was aan de verplichte attestering krachtens VLAREM II - kon geen verwijderingsattest worden teruggevonden of bekomen.

De kandidaat-koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat:

1° geen enkel bodemonderzoek werd uitgevoerd naar aanleiding van deze vaststelling;

2° het aan de kandidaat-koper toekomt om, voorafgaand aan het bieden, op eigen initiatief en op eigen kosten alle nuttige bijkomende opzoekingen te verrichten indien hij hieromtrent zekerheid wenst te verkrijgen;

3° hij, overeenkomstig de hiervoor vermelde rubriek "Gebreken – Staat van het goed", geen enkel verhaal wegens verborgen gebreken of benadeling tegen de eigenaar zal kunnen uitoefenen met betrekking tot deze stookolietank of een eventuele daaruit voortvloeiende bodemverontreiniging.

21. Rookmelders

De liefhebbers worden door de notaris gewezen op de verplichting opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen dat iedere woning moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd of gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme. Het alhier verkochte goed is hiermee niet uitgerust.

22. Keuring elektrische installaties

-voor wat betreft het voormelde APP1

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 2.11.2 van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Bij proces-verbaal van 29 november 2019 werd door vzw ACEG te Strombeek-Bever, vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na **25 jaar** terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 6.5.2 van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

De liefhebbers zullen voorafgaandelijk de aanvang van de biedingen kennis kunnen nemen van het voormeld attest van de elektrische keuring via de

website van biddit.be.

Een digitale versie zal na het definitief worden van de toewijs door de ondergetekende notaris aan de koper worden bezorgd via e-mail.

-voor wat betreft het voormelde APP2

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 2.11.2 van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Bij proces-verbaal van 29 november 2019 werd door vzw ACEG te Strombeek-Bever, vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na **25 jaar** terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 6.5.2 van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

De liefhebbers zullen voorafgaandelijk de aanvang van de biedingen kennis kunnen nemen van het voormeld attest van de elektrische keuring via de website van biddit.be.

Een digitale versie zal na het definitief worden van de toewijs door de ondergetekende notaris aan de koper worden bezorgd via e-mail.

-voor wat betreft het voormelde APP3

Het voorwerp van deze verkoop is een wooneenheid waarvan de elektrische installatie het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek in de zin van het reglement voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie overeenkomstig art. 2.11.2 van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI).

Bij proces-verbaal van 29 november 2019 werd door vzw ACEG te Strombeek-Bever, vastgesteld dat de installatie **voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.

De aandacht van de koper wordt erop gevestigd dat de installatie na **25 jaar** terug dient gekeurd te worden door een erkend organisme overeenkomstig artikel 6.5.2 van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

De liefhebbers zullen voorafgaandelijk de aanvang van de biedingen kennis kunnen nemen van het voormeld attest van de elektrische keuring via de website van biddit.be.

Een digitale versie zal na het definitief worden van de toewijs door de ondergetekende notaris aan de koper worden bezorgd via e-mail.

-***voor wat betreft de gemene delen***

Bij proces-verbaal van 29 november 2019 werd door vzw ACEG te Strombeek-Bever, vastgesteld dat de installatie voor wat betreft de gemene delen **voldoet** aan de voorschriften van het Reglement.

De liefhebbers zullen voorafgaandelijk de aanvang van de biedingen kennis kunnen nemen van het voormeld attest van de elektrische keuring via de website van biddit.be.

Een digitale versie zal na het definitief worden van de toewijs door de

ondergetekende notaris aan de koper worden bezorgd via e-mail.

23. Zonnepanelen

Het onroerend goed is niet voorzien van zonnepanelen.

24. Energieprestatiecertificaat

-voor wat betreft het voormelde APP1

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Dave Loyson gedateerd van 27 augustus 2026 met vermelding van unieke code 20260827-0003937568-RES-1 met berekend energieverbruik 145 kWh/m² jaar/**label B**.

De liefhebbers worden via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Een digitaal exemplaar wordt ter beschikking gesteld via biddit.be. Aan de uiteindelijke koper zal een digitaal exemplaar via e-mail bezorgd worden.

-voor wat betreft het voormelde APP2

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Dave Loyson gedateerd van 27 augustus 2026 met vermelding van unieke code 20260827-0003937640-RES-1 met berekend energieverbruik 115 kWh/m² jaar/**label B**.

De liefhebbers worden via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Een digitaal exemplaar wordt ter beschikking gesteld via biddit.be. Aan de uiteindelijke koper zal een digitaal exemplaar via e-mail bezorgd worden.

-voor wat betreft het voormelde APP3

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Dave Loyson gedateerd van 27 augustus 2026 met vermelding van unieke code 20260827-0003937726-RES-1 met berekend energieverbruik 142 kWh/m² jaar/**label B**.

De liefhebbers worden via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Een digitaal exemplaar wordt ter beschikking gesteld via biddit.be. Aan de uiteindelijke koper zal een digitaal exemplaar via e-mail bezorgd worden.

-***voor wat betreft de gemene delen***

Een geldig energieprestatiecertificaat betreffende de gemene delen werd opgemaakt door energiedeskundige Emiel De Winter gedateerd van 8 september 2026 met vermelding van unieke code 20260908-0003950219-GD-1.

De liefhebbers worden via de publiciteit en de informatiebrochure vóór de toewijs op de hoogte gebracht van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat.

Een digitaal exemplaar wordt ter beschikking gesteld via biddit.be. Aan de uiteindelijke koper zal een digitaal exemplaar via e-mail bezorgd worden.

25. Renovatieverplichting residentieel gebouw

Het goed is een residentieel gebouw.

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

B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN

Toepassingsgebied

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

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

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

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

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Voorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

Een bieder kan steeds zijn plafond stopzetten of verhogen vooraleer dit plafond werd bereikt of wanneer het werd bereikt en hij de hoogste bieder is. In

dat geval, voor wat de voorrangsregel betreft, wordt de datum en het uur waarop zijn initieel plafond werd vastgelegd, behouden.

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

Gevolgen van een bod

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

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

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

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

Het sluiten van de biedingen

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

- een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bieder (d.i. één van de vijf hoogste bieders).
- een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijf duizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

- ofwel te verzoeken aan de rechtbank dat zij beveelt dat de verkoper de akte moet ondertekenen, desgevallend op straffe van een dwangsom ;
- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** 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 instelpremie van één procent (1 %) is *in casu* **niet** van toepassing.

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

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

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

Uitdrijving

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

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

Toewijzing aan een medeveiler

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan inroepen. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

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

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren,

een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

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

Hoofdelijkheid – Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

De koper moet in het proces-verbaal van toewijzing verklaren via het debet van welke bankrekening hij de verkoopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

De prijs wordt onmiddellijk opeisbaar bij niet-tijdige betaling van de kosten, mits ingebrekestelling.

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen**. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);

- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);

- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);

- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

Artikel 25bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten – lastens de koper

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

Nalatigheidsinteresten

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

Sancties

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

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

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

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

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

verkoopsvoorwaarden, alsook de kosten van de rechtspleging en de publiciteitskosten van de nieuwe verkoop.

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.
- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.
- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

De in gebreke gebleven koper kan zich niet beroepen op het feit dat de nieuwe koper heeft kunnen genieten van een lager belastingtarief en/of een ander fiscaal gunstregime, noch op artikel 159, 2°, Br. W.Reg./W. W.Reg. of artikel 2.9.6.0.1, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

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

Machten van de lasthebber

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

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

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

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

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

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 honderd euro (€ 100,00).

WAARVAN PROCES-VERBAAL, opgesteld op mijn kantoor te Zwevegem, op hogervermelde datum, en getekend door mij, notaris.