

**HET JAAR TWEE DUIZEND VIER EN TWINTIG  
OP EENENTWINTIG NOVEMBER**

Ga ik **Meester Bernard DENYS**, notaris te Avelgem, die zijn ambt uitoefent in de BV "DENYS-MONTEYNE, geassocieerde notarissen", met zetel te 8580 Avelgem, Oudenaardsesteenweg 133.

Over tot het opstellen van de **verkoopsvoorwaarden** van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed, (...), op verzoek van:

(...)

Hierna ook "de partijen" of "de verkopers" genoemd;

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).

**A. BIJZONDERE VOORWAARDEN**

**ALGEMEEN**

**Beschrijving van de goederen**

**1/ Gemeente AVELGEM (Derde Afdeling - KERKHOVE)**

**Diverse percelen weiland**, ter plaatse genaamd "De Meiren", bekend volgens titel onder sectie C, nummers 20A, 21A, 30/A en deel van nummer 35/A; en bekend volgens kadastrale legger van 19 maart 2024 onder **sectie C, nummers 20A P0000, 21A P0000, 30A P0000, 34D P0000 en 35B P0000**, samen groot twee hectare zeven en zestig are vijf en veertig centiare (2ha. 67a. 45ca.).

Gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: honderdeenveertig euro (€ 141,00)

Hierna ook genoemd "het goed sub 1"

**2/ Gemeente AVELGEM (Derde Afdeling - KERKHOVE)**

**Een hoeve**, gestaan en gelegen aan de **Moerasstraat 13**, bekend volgens titel onder sectie C, nummer 34A; en bekend volgens kadastrale legger van 19 maart 2024 onder **sectie C, nummer 34E P0000**, groot negen en dertig are drie en vijftig centiare (39a. 53ca.).

Niet-geïndexeerd kadastraal Inkomen: driehonderdnegen-tien euro (€ 319,00)

Hierna ook genoemd "het goed sub 2"

### Kavelvorming

In kader van huidige verkoop, worden volgende kavels gevormd:

#### KAVEL 1

##### Gemeente AVELGEM (Derde Afdeling - KERKHOVE)

Diverse percelen weiland, ter plaatse genaamd "De Meiren", bekend volgens titel onder sectie C, nummers 20A, 21A, 30/A en deel van nummer 35/A; en bekend volgens kadastrale legger van 19 maart 2024 onder **sectie C, nummers 20A P0000, 21A P0000, 30A P0000, 34D P0000 en 35B P0000**, samen groot twee hectare zeven en zestig are vijf en veertig centiare (2ha. 67a. 45ca.).

Gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: honderdeenveertig euro (€ 141,00)

Zijnde voormeld goed sub 1.

#### KAVEL 2

##### Gemeente AVELGEM (Derde Afdeling - KERKHOVE)

Een hoeve, gestaan en gelegen aan de **Moerasstraat 13**, bekend volgens titel onder sectie C, nummer 34A; en bekend volgens kadastrale legger van 19 maart 2024 onder onder **sectie C, nummer 34E P0000**, groot negen en dertig are drie en vijftig centiare (39a. 53ca.).

Niet-geïndexeerd kadastraal Inkomen: driehonderdnegentien euro (€ 319,00)

Zijnde voormeld goed sub 2.

#### KAVEL 3

##### Gemeente AVELGEM (Derde Afdeling - KERKHOVE)

Een hoeve, gestaan en gelegen aan de **Moerasstraat 13**, samen met diverse percelen weiland, ter plaatse genaamd "De Meiren", bekend volgens titel onder sectie C, nummers 20A, 21A, 30/A, 34A en deel van nummer 35/A; en bekend volgens kadastrale legger van 19 maart 2024 onder **sectie C, nummers 20A P0000, 21A P0000, 30A P0000, 34D P0000, 34E P0000 en 35B P0000**, samen groot drie hectare zes are acht en negentig centiare (3ha. 6a. 98ca.).

Gezamenlijk niet-geïndexeerd kadastraal inkomen: vierhonderdzestig euro (€ 460,00)

Zijnde voormelde goederen sub 1 en sub 2.

De notaris zal de verschillende kavels, in functie van de biedingen, per lot (kavel 1 en kavel 2 afzonderlijk) of in massa (kavel 3) toewijzen met het oog op het bekomen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkwaardig zijn in beide gevallen zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing in massa (kavel 3).

**De verkopers komen overeen dat kavel 1 niet toegewezen kan worden zonder dat kavel 2 ook toegewezen wordt, en omgekeerd.**

(...)

### **Bepalingen inzake de verkoop**

#### Contactgegevens van het notariskantoor

➤ DENYS-MONTEYNE, geassocieerde notarissen  
Oudenaardsesteenweg 133  
8580 Avelgem

Het kantoor is geopend op elke werkdag van 9u tot 12u en van 13u30 tot 18u (vrijdag tot 17u).

Het kantoor is telefonisch bereikbaar op het nummer 056/65.30.00 (behalve op woensdagvoormiddag) en per e-mail via [paulien@notarisdens.be](mailto:paulien@notarisdens.be).

#### Bekendmakingen

De notaris voert de volgende publiciteit:

- Verkoopbord op het pand
- Virtueel bezoek - fotoreportage
- 5 weken printpublicatie in het notarisblad (elke vrijdag tussen De Standaard en zaterdag tussen Het Nieuwsblad)
- Publiciteit via de vastgoedsite Zimmo voor onbepaalde duur
- Publiciteit via de vastgoedsites Immoweb (4 maanden), Notaris.be en Biddit.be (8 maanden)

Bijkomende publiciteit zal afzonderlijk afgerekend worden, volgens afspraak.

#### Bezoeken

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

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

#### Instelprijs

De instelprijs voor kavel 1 bedraagt **honderdveertigduizend euro (€ 140.000,00)**.

De instelprijs voor kavel 2 bedraagt **vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00)**.

De instelprijs voor kavel 3 bedraagt **vijfhonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 575.000,00)**.

#### Minimumbod

Het **minimumbod bedraagt duizend euro (1.000,00 €)**. Dit betekent dat er met minstens duizend euro (1.000,00 €) of

een veelvoud hiervan moet geboden worden, en dat lagere biedingen niet aanvaard worden.

Aanvang en sluiting van de biedingen

**KAVEL 1 en KAVEL 2**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **woensdag 22 januari 2025 om 10 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **donderdag 30 januari 2025 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform.

**KAVEL 3**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 23 januari 2025 om 10 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 31 januari 2025 om 10 uur**, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een storing op het biedingsplatform.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal behoudens andersluidende instructies van de ondergetekende notaris Bernard Denys en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op het kantoor van ondergetekende notaris op **donderdag 6 februari 2025 om 9 uur.**

Geen opschortende voorwaarde voor verkrijgen financiering

De toewijzing vindt plaats zonder de opschortende voorwaarde dat de koper een krediet krijgt. Dat betekent dat de verkoop doorgaat, ook al krijgt de koper geen krediet van de bank.

**Hypothecaire toestand - zakelijke zekerheden**

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en niet belast met enige schuld of enig voorrecht, hypotheek, in- of overschrijving, en voor de zuiverende verkopen met overschrijving van de prijs aan de ingeschreven schuldeisers of de schuldeisers die hun rechten op geldige wijze hebben doen gelden binnen de door de wet bepaalde voorwaarden.

De verkoper verklaart alle leveranciers over de laatste tien (10) jaar met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties in verband met voorschreven onroerend goed (bij wijze van voorbeeld: zonnepanelen, boilers, thuisbatterij, nieuwe keuken, nieuwe verwarmingsketel,...) volledig te hebben betaald.

De verkoper verklaart dat voorschreven onroerend goed bovendien niet bezwaard is met een geregistreerd pandrecht

en dat er geen eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

Ondergetekende notaris bevestigt dat dit ook niet blijkt uit een opzoeking in het Nationaal Pandregister op heden.

De verkoper verklaart dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden met betrekking tot het goed voorhanden zijn.

Ondergetekende notaris bevestigt dat het Centraal Bestand van Beslagberichten werd geconsulteerd op heden.

#### **Eigendomsoverdracht**

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

#### **Staat van het goed**

Het goed wordt overgedragen in de staat waarin het zich op het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt 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.

Daar het goed te bezichtigen is geweest vóór de verkoop en de titels en verkoopvoorwaarden digitaal en op het notariskantoor ter inzage beschikbaar waren, wordt de koper geacht volledig, persoonlijk en op eigen verantwoordelijkheid ingelicht te zijn over de staat van het goed en over alle desbetreffende erfdienstbaarheden en gemeenschappen. Hij zal geen verhaal kunnen uitoefenen wegens vergissing, onnauwkeurigheid of vergetelheid in de beschrijving van het goed of in de opgave van erfdienstbaarheden of gemeenschappen, noch wegens gesteldheid van de bodem, stoornissen, hinder, herstellingen aan en toestand van de gebouwen, ook al voldoen deze niet aan de voorschriften van de bevoegde overheid.

#### **Informatie over het goed - inlichtingen**

Alle gegevens betreffende het goed, waaronder de kadastrale aanduidingen, worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het

nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

### **Ingenottreding - Uitmijning**

#### *Wat betreft het goed sub 1*

De verkoper verklaart dat voorschreven goed sub 1 niet verhuurd is, niet verpacht is en vrij is van elk gebruik zal zijn op datum van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijs.

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 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.

#### *Wat betreft het goed sub 2*

De verkoper verklaart dat voorschreven goed sub 2 nog verder bewoond zal worden door (...) uiterlijk tot 3 weken na de datum van het verlijden van het proces-verbaal van toewijs. (...) verbindt zich er toe het goed uiterlijk op voormeld tijdstip leeg en borstelschoon af te leveren.

De verkoper zal voor voorschreven uitgesteld genot geen vergoeding verschuldigd zijn aan de koper.

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 zal het genot van het verkochte goed in geen geval verkrijgen voordat 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.

### **Voorwerp van de verkoop**

Tenzij anders vermeld in de verkoopvoorwaarden worden enkel de onroerende goederen verkocht, alsmede de goederen die door de wet als onroerend beschouwd worden door incorporatie, bestemming of blijvende aanhechting.

Eventuele roerende goederen die zich op datum van zijn ingentreding nog in het goed bevinden, zullen dienen verwijderd te worden door de kopende partij, op haar uitsluitende kosten.

De leidingen, tellers, buizen en bedradingen die aan water-, gas-, of elektriciteitsmaatschappijen of maatschappijen met een gelijkaardige dienstverlening toebehoren, zijn niet in de verkoop begrepen.

#### **Belastingen**

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de 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 integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

Aangaande de voorliggende straat en voetpad verklaart de verkoper dat er geen verhaalbelastingen verschuldigd zijn. Eventueel reeds bestaande verhaalbelastingen blijven ten laste van de verkoper.

#### **Verklaring kadastraal inkomen**

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van enige aanpassing of herziening van het kadastraal inkomen van het voorschreven onroerend goed.

Hij verklaart tevens in de twee jaar voorafgaand aan onderhavige akte geen veranderingswerken te hebben uitgevoerd aan het verkochte goed, waarbij hij binnen de dertig dagen na voltooiing van deze werken, gehouden was dit aan de administratie van het kadaster te melden.

#### **Publiciteitscontracten**

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

#### **Erfdienstbaarheden**

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

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere

erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf geen te hebben toegestaan sedert zijn verkrijging en dat er ook geen ontstaan zijn door dienstbaarheid van de eigenaar, behoudens diegene hierna vermeld.

#### Aanhaling uit de eigendomstitel

In voormelde akte verleden voor notaris Bob Bultereys te Avelgem op 5 december 1997, **met betrekking tot de percelen 30AP0000 en 35BP0000**, staat ondermeer woordelijk vermeld hetgeen volgt:

**A.** *"De kopers zijn verplicht zich te schikken naar al de bijzondere voorwaarden en/of erfdienstbaarheden, vervat in de akte ruilverkaveling verleden voor de here Ghallin Ghysselen, commissaris bij het Comité tot Aankoop van Onroerende Goederen te Kortrijk op drieëntwintig december negentienhonderd éénentachtig, overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Kortrijk op 8 januari daarna, boek 1550, nummer 1."*

Een uittreksel van voormelde akte verleden voor het aankoopcomité te Kortrijk op 23 december 1981 wordt digitaal ter beschikking gesteld van de geïnteresseerden via [www.biddit.be](http://www.biddit.be), zodat de volledige en letterlijke tekst van voormeld uittreksel niet in huidige akte overgenomen wordt.

Ondergetekende notaris wijst in het bijzonder op volgende erfdienstbaarheden, die blijken uit voormeld uittreksel:

*"Ingeval de nieuwe wegen of toegangen, voorzien in het kader van de werken, nog niet zijn uitgevoerd, mag de eigenaar, vruchtgebruiker of gebruiker van de nieuwe kavels zich niet verzetten tegen de doorgang van de gebruikers van tijdelijk ingesloten kavels langs de oude wegen of erfdienstbaarheden of langs de kortste en minst schadelijke weg."*

En

*"- De percelen (...) Avelgem 3<sup>e</sup> afdeling (Kerkhove), sectie C, nummers 34A [**heden nummers 34D P0000 en 34E P0000**], 35A [**heden 35B P0000**] (...) zijn bezwaard met een erfdienstbaarheid van ondergrondse waterafvoer, betonbuisleiding."*

En

*"- De percelen (...) Avelgem 3<sup>e</sup> afdeling (Kerkhove), sectie C, nummers 34A [**heden nummers 34D P0000 en 34E P0000**], 35A [**heden 35B P0000**] (...) zijn bezwaard met een erfdienstbaarheid van waterafvoer, gracht."*



De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de verkoper dienaangaande, voor zover nog van toepassing.

De koper verbindt zich deze te zullen eerbiedigen en uit te voeren, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid vanwege de verkoper.

#### **B. "BIJZONDERE VOORWAARDE**

*De verkochte gronden liggen binnen de beschermingszone III van het waterwinningsgebied Avelgem-Waarmaarde-Kerkhove. De kopers erkennen uitdrukkelijk een kopij te hebben ontvangen van de voorwaarden die in acht dienen genomen te worden binnen de beschermingszones van voormeld waterwinningsgebied, evenals van een afschrift van het gemeentelijk reglement voor plaatsing van stookolietanks.*

*De kopers zullen gesteld worden in de plaats van de verkopers voor wat betreft alle rechten en verplichtingen hieruit voortvloeiend."*

De koper wordt gesubrogeerd in alle rechten en plichten van de verkoper dienaangaande, voor zover nog van toepassing.

De koper verbindt zich deze te zullen eerbiedigen en uit te voeren, zonder enige tussenkomst noch verantwoordelijkheid vanwege de verkoper.

#### **Algemeen**

Omwille van de historische onduidelijkheid van eventuele nog bestaande andere erfdienstbaarheden als heersend of lijdend erf, verbindt de verkoper zich op géén enkele bijkomende wijze.

#### **Gemeenheden / Mandeligheden**

De koper zal gesteld worden in alle rechten en verplichtingen van de verkoper, aangaande gemene muren, hagen of andere afsluitingen die de scheiding uitmaken tussen het verkochte goed en de aanpalende eigendommen en aangaande alle bedingen in oude eigendomstitels opgenomen, voor zover deze nog van toepassing zijn.

#### **Risico's**

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,

behoudens bij gerechtelijke openbare verkopen waar geen enkele garantie kan worden gegeven.

#### **Schade aan de grond of ondergrond**

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

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

#### **Vorderingen tot vrijwaring**

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

#### **Abonnementen water, gas, elektriciteit**

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

### **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

#### **1. Recht van voorkoop**

##### **a. Conventioneel**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten voorbeschreven goed met **geén** enkel voorkeurrecht tot aankoop, recht van wederinkoop, conventioneel voorkooprecht noch vervreemdingsverbod is bezwaard.

##### **b. Wettelijk en decretaal**

Uit de opzoeking op het e-voorkooploket op heden blijkt tevens dat voor het hierbij verkochte goed **geen** voorkooprecht van toepassing is.

#### **2. Onroerend erfgoed**

##### **a. Opname in vastgestelde inventaris**

De verkoper verklaart dat voormeld goed sub 1 naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de

vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed.

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

De verkoper verklaart dat **voormeld goed sub 2** is opgenomen in de **inventaris van vastgesteld bouwkundig erfgoed**, vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014, als "**Walhoeve**" (ID: 78272)", zoals tevens blijkt uit de vastgoedinlichtingen voor overdracht afgeleverd door de gemeente Avelgem op 29 maart 2024.

Ondergetekende notaris wijst de koper op de rechtsgevolgen die verbonden zijn aan de opname in deze inventaris door te verwijzen naar hoofdstuk 4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

Door de inventarisatie worden onder meer volgende wettelijke bepalingen inzake onroerend erfgoed, ruimtelijke ordening, wonen en energieprestaties van toepassing. Het gaat om uitzonderingsbepalingen ten gunste van gebouwen uit de inventaris met als doel die zo veel mogelijk te vrijwaren.

1. Om een gebouw uit de vastgestelde lijst af te breken, is altijd een stedenbouwkundige vergunning nodig. De vergunning verlenende overheid moet haar beslissing over de sloop van een onroerend goed uit de vastgestelde lijst motiveren en in de beslissing aangeven hoe ze de erfgoedwaarde in acht heeft genomen.

2. Zonevreemde gebouwen uit de lijst kunnen vlotter een nieuwe functie krijgen.

3. Gebouwen uit de lijst mogen afwijken van de normen op het gebied van energieprestatie en binnenklimaat voor zover die afwijking nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Woongebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed, zijn vrijgesteld van bepaalde eisen uit de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen.

4. In de sociale woningbouw geldt de tachtig procent (80%) regel niet. Dat is de regel dat kosten voor renovatie maximum tachtig procent (80%) mogen bedragen van de prijs voor een nieuwbouw van dezelfde omvang, anders moet het gebouw worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

5. Een erkende onroerenderfgoedgemeente kan vanaf 1 januari 2023 toelatingsplichten opleggen voor verschillende

werken aan goederen uit de inventaris van het bouwkundig erfgoed die ze zelf heeft vastgesteld.

In het algemeen wijst ondergetekende notaris de kopers erop dat indien zij werken plannen aan een eigendom die opgenomen is in een wetenschappelijke of vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, dat zij voorafgaand aan de werken best contact opnemen met de stad of gemeente. Zij zijn bevoegd om de koper hierin te adviseren en de nodige vergunningen te verlenen.

Het goed is eveneens opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van bouwkundig erfgoed als "bouwkundig erfgoed - bouwkundig element" "Walhoeve" (ID: 79277).

### **b. Bescherming**

De verkoper verklaart dat de goederen sub 1 en sub 2 naar zijn weten **noch** voorlopig **noch** definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

### **3. Waterparagraaf - Decreet Integraal Waterbeleid**

a) Blijkens opzoeking via waterinfo.be, gedaan de dato 19 maart 2024, verklaart de ondergetekende 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.

b) Blijkens diezelfde opzoeking verklaart de ondergetekende notaris, met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde onroerend goed:

*Wat betreft het goed sub 1*

-gelegen is in een **pluviaal overstromingsgevoelig gebied (door hevige neerslag)**

- **niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

-**niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone.

-**niet** gelegen is in een signaalgebied;

- een perceelscore D, zijnde "**Middelgrote kans op overstromingen**" en een gebouwscore **ONBEKEND**, heeft.

*Wat betreft het goed sub 2*

-gelegen is in een **pluviaal overstromingsgevoelig gebied (door hevige neerslag)**

-**niet** gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;

-**niet** gelegen is in een afgebakende oeverzone.

- niet gelegen is in een signaalgebied;
- een perceelscore D, zijnde "**Middelgrote kans op overstromingen**" en een gebouwscore D, zijnde "**Middelgrote kans op overstromingen**", heeft.

Ondergetekende notaris wijst erop dat indien het verkochte goed gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied en/of risicozones voor overstromingen, dit gevolgen kan hebben op het vlak van 1) de mogelijkheid tot en de kost van de dekking van het risico op waterschade in dergelijke zones of gebieden en 2) specifieke bouwverplichtingen of -beperkingen.

#### **4. Leidingen en kabels**

Op 7 juni 2024 heeft ondergetekende notaris onderhavige verkoop gemeld via de website van het "Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt" (afgekort FKLIM). De FKLIM web-applicatie heeft geantwoord dat volgende instanties betrokken zijn: FLUXYS BELGIUM en Fluvius (Ex-Eandis regio).

In een schrijven van 6 juni 2024 heeft Fluxys geantwoord hetgeen volgt:

*"Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. (...)"*

In een schrijven van 6 juni 2024 heeft Fluvius geantwoord hetgeen volgt:

*"(...)"*

*De distributienetbeheerders waarvoor Fluvius optreedt als werkmaatschappij, hebben geen, of beheren geen kabels en/of leidingen voor de aanvraagzone, zodat zij hierover geen kabel en/of leidingen-informatie en plans kunnen verstrekken.*

*De technische dienst(en) van de betrokken gemeente(n) kan/kunnen U de identificatiegegevens van de nutsbedrijven werkzaam op hun grondgebied bezorgen(...)"*

#### **5. Decreet natuurbehoud - ruilverkaveling**

De verkoper verklaart dat voorbeschreven goederen sub 1 en sub 2 **niet** gelegen zijn in:

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- een Vlaams erkend natuurreservaat en hun uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden of het Vlaams ecologisch netwerk;
- een door de Vlaamse regering afgebakende perimeter binnen de groene bosgebieden gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject;

Zodat het voorkeepsrecht uit het Decreet Natuurbehoud **niet** van toepassing is, hetwelk eveneens blijkt uit de opzoeking via geopunt van 19 maart 2024.

De verkoper verklaart tevens dat het hierbij verkochte goed **niet** bezwaard is met een voorkeepsrecht krachtens de wet op de ruilverkaveling van landeigendommen gezien het niet is gelegen in een zone aangeduid door de Minister van Landbouw als vatbaar voor ruilverkaveling.

#### **6. Bosdecreet**

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper verklaard dat het hierboven vermelde goederen sub 1 en sub 2 **niet** kunnen aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet-beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst, hetwelk eveneens blijkt uit de opzoeking via geopunt.

#### **7. Jachtterrein**

De verkoper verklaart dat voorbeschreven goederen sub 1 en sub 2 gelegen zijn in een jachtterrein, hetwelk blijkt uit de opzoeking via geopunt op 19 maart 2024.

#### **8. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

##### **A./Algemeen**

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

De koper erkent op de hoogte te zijn van de mogelijkheid om na te gaan of voormeld goed volledig in overeenstemming is met de bestaande vergunningen en wetgeving.

De koper erkent te weten dat hij zich hiervoor rechtstreeks kan wenden tot de dienst stedenbouw van de gemeente of stad waarin het goed gelegen is om inzage te vragen van de bestaande vergunningen en bijhorende plannen ten einde de werkelijk gerealiseerde constructies en functie te toetsen aan hetgeen werd vergund.

Ondergetekende notaris wijst de koper 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.

Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund.

Ondergetekende notaris wijst de koper er verder op dat de verkoper niet noodzakelijk op de hoogte is van de stedenbouwkundige inbreuken die werden begaan vóór hij zelf eigenaar werd van het goed en er geen verplichting op de notaris rust om te onderzoeken of de werkelijk gerealiseerde constructies overeenstemmen met de vergunde plannen, doch enkel voortgaat op de informatie die hem door de stedenbouwkundige dienst van de gemeente of stad wordt bezorgd.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de afgeleverde vastgoedinformatie.

#### **B./Verklaringen verkoper**

De verkoper verklaart:

-dat - bij zijn weten - dat alle nodige vergunningen werden bekomen voor de bestaande bouwwerken en bestemming(en), dat deze bouwwerken conform aan de vergunning(en) werden uitgevoerd en dat hij aldus **geen** kennis heeft van stedenbouwkundige inbreuken en/of herstelmaatregelen.

-dat er hem tot op heden voor het verkochte goed **geen** enkel onteigeningsbesluit werd betekend, en dat hij geen kennis heeft van een geplande onteigening;

-dat het goed **niet** getroffen is door specifieke stedenbouwkundige vereisten, zoals een rooilijnplan of lijnrichting.

-**geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.

#### **C./Informatieplicht van de instrumenterende notaris**

De notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de vastgoedinlichtingen voor overdracht de dato 29 maart 2024 (welke stukken digitaal ter beschikking van de geïnteresseerde kopers worden gesteld via [www.biddit.be](http://www.biddit.be)):

**Wat betreft het goed sub 1**

1° Dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens:

*Specifiek voor perceel 34D P0000:*

**“Stedenbouwkundige vergunning**

*Beschrijving: vellen van 30 kaprijpe populieren*

*Referentie: 34003\_2016\_26*

*Gemeentelijk dossiernummer: 34003/7759/B/2016/25*

*Aard aanvraag: Vellen bomen*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 11/04/2016*

*Vergunning verlenende overheid: College burgemeester schepenen*

*Verval:*

*Status: Niet onderzocht*

*Motivering:”*

De verkoper verklaart dat er op dit ogenblik geen (nog niet vervallen) stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen werden afgeleverd voor werken die nog moeten worden aangevangen of reeds begonnen zijn.

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

2° Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed de volgende is:

- “agrarische gebieden, natuurgebieden” overeenkomstig het origineel gewestplan Kortrijk van 4 november 1977;
- “overdruk solitaire vakantiewoningen” overeenkomstig het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium” van 25 juni 2015

**De koper verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben van de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.22 van voormelde Vlaamse Codex, en er alle inlichtingen over verkregen te hebben.**

**De koper verklaart dienaangaande op de hoogte te zijn van het stedenbouwkundig statuut en de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van het goed. Hij verklaart op de hoogte te zijn van het eventueel zonevreed karakter van het goed en ontslaat de notaris van verdere specificatie in de akte.**



3° Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Dat het goed **niet** is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO.

5° Dat voor het onroerend goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, noch een verkavelingsvergunning van toepassing is.

6° Dat er **geen** voorkooprecht op het onroerend goed rust, zoals vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

7° Dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8° Dat het goed gelegen is in beschermd waterwinningsgebied:

**“Beschermd waterwinningsgebied**

*Beschrijving: Avelgem-Waarmaarde-Kerkhove*

*Plan id: 475*

*Bestemming: Zone 3 de chemische zone*

*Datum besluit: 03/12/1991*

*(...)”*

9° Dat specifiek voor perceel 21A P0000; 30A P0000 en 34D P0000 volgende wettelijke erfdienstbaarheid van toepassing is:

**“Wettelijke Erfdienstbaarheid van Openbaar Nut**

*Type: Erfdienstbare strook waterloop voor ruimingswerken*

*Beheerder: Provincie West-Vlaanderen*

*Omschrijving: Parochiebeek”*

10° De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet ligt in watergevoelig openruimtegebied.

**Wat betreft het goed sub 2**

1° Dat voor het onroerend goed geen bouwvergunning, stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is afgegeven, behoudens degenen hierna gemeld:

**“Stedenbouwkundige vergunning**

*Beschrijving: rooien van 4 populieren*

*Referentie: 34003\_2006\_116*

*Gemeentelijk dossiernummer: 34003/7759/B/2006/41*

Aard aanvraag: Vellen bomen  
Beslissing eerste aanleg: Vergund  
Datum beslissing: 02/05/2006  
Vergunning verlenende overheid: College burgemeester  
schepenen

Verval: Status: Niet vervallen

Motivering: werken voltooid op 9/10/2007"

De verkoper verklaart dat er op dit ogenblik geen (nog niet vervallen) stedenbouwkundige vergunningen of omgevingsvergunningen werden afgeleverd voor werken die nog moeten worden aangevangen of reeds begonnen zijn.

Constructies opgericht vóór 29 maart 1962 of vóór definitieve vaststelling van het gewestplan, worden vermoed vergund te zijn.

De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

2° Dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed de volgende is:

- "agrarische gebieden" overeenkomstig het origineel gewestplan Kortrijk van 4 november 1977;
- "overdruk solitaire vakantiewoningen" overeenkomstig het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium" van 25 juni 2015.

**De koper verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben van de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.22 van voormelde Vlaamse Codex, en er alle inlichtingen over verkregen te hebben.**

**De koper verklaart dienaangaande op de hoogte te zijn van het stedenbouwkundig statuut en de stedenbouwkundige mogelijkheden en beperkingen van het goed. Hij verklaart op de hoogte te zijn van het eventueel zonevreemd karakter van het goed en ontslaat de notaris van verdere specificatie in de akte.**

3° Dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift (en de verklaring van de verkoper), het onroerend goed **geen** voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV VCRO, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Dat het goed **niet** is gelegen in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO.

5° Dat voor het onroerend goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, noch een verkavelingsvergunning van toepassing is.

6° Dat er **geen** voorkooprecht op het onroerend goed rust, zoals vermeld in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

7° Dat het goed **geen** voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.

8° Dat het goed gelegen is in beschermd waterwinningsgebied:

**“Beschermd waterwinningsgebied**

*Beschrijving: Avelgem-Waarmaarde-Kerkhove*

*Plan id: 475*

*Bestemming: Zone 3 de chemische zone*

*Datum besluit: 03/12/1991*

*(...)”*

9° Dat volgende wettelijke erfdiensbaerheid van toepassing is:

**“Wettelijke Erfdiensbaerheid van Openbaar Nut**

*Type: Erfdiensbare strook waterloop voor ruimingswerken*

*Beheerder: Provincie West-Vlaanderen*

*Omschrijving: Parochiebeek”*

10° De verkoper verklaart dat het verkochte goed niet ligt in watergevoelig openruimtegebied.

De notaris verwijst naar artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen. De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Geen enkele zekerheid wordt gegeven omtrent de mogelijkheid om op voorbeschreven goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

De notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel en stedenbouwkundige inlichtingen. Of er voor het goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrijf garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verko-

per biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

Niettegenstaande de informatieplicht van de verkoper en de wettelijke te verkrijgen stedenbouwkundige inlichtingen, verklaart de koper in kennis te zijn gesteld van de mogelijkheid om voorafgaandelijk alle inlichtingen (voorschriften, vergunningen, enz.) omtrent de stedenbouwkundige toestand van het goed op te vragen bij de gemeentelijke dienst stedenbouw.

De notaris wijst erop dat op grond van artikel 2, 1 van besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en artikel 2, § 2 van het besluit van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, er een verplichting is om een omgevingsvergunning aan te vragen als de koper voornemens is de functie van de bedrijfswoning te wijzigen naar een woning zonder band met de landbouw.

Aan deze verplichting van de verwerfer wordt geen afbreuk gedaan als de functie reeds gewijzigd werd door de verkopers die als erfgenaam of legataris niet verplicht waren een vergunning voor een functiewijziging aan te vragen.

De notaris wijst er op dat eerst de zonevreemde functiewijziging moet bekomen worden, vooraleer tot residentiële bewoning kan worden overgegaan.

De verkopers verklaren dat zij geen vergunning voor de woning kunnen voorleggen, en dat de woning ook niet is opgenomen in het vergunningenregister als 'vermoed vergund'.

De koper neemt kennis van deze verklaring, en zal het tot zijn zaak maken om, zo nodig, de vereiste vergunningen aan te vragen of de woning te doen opnemen in het vergunningenregister als 'vermoed vergund'. De koper erkent dat de notaris hem voorgelicht heeft over de regelgeving ter zake. Hij ziet af van elke vordering tot vernietiging van de overeenkomst, en/of tot aansprakelijkheid van de verkopers, ingeval zou blijken dat de woning onvergund is, niet vergund kan worden, niet wordt opgenomen in het vergunningenregister als vermoed vergund, of hij geen vergunning krijgt voor de functiewijziging naar de functie "wonen".

**Erfdienstbaarheid van openbaar nut - erfdienstbare strook langs waterlopen van 2<sup>e</sup> categorie:**

Volgens bovenvermeld vastgoedinformatie voor overdracht zijn de goederen sub 1 en sub 2 bezwaard met een erfdienstbaarheid van openbaar nut, gezien de goederen gelegen zijn

binnen de erfdiensbare strook langs waterlopen van tweede categorie ten behoeve van ruimingswerken, te weten nabij de waterloop "Parochiebeek".

De instrumenterende notaris informeert partijen dat de Wet van achtentwintig december negentienhonderd zeventenzestig betreffende de onbevaarbare waterlopen, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van vijftien februari negentienhonderd achtenzestig, de onbevaarbare waterlopen in drie categorieën rangschikt, te weten:

1) In de eerste categorie: de gedeelten van de onbevaarbare waterlopen, stroomafwaarts van het punt waar hun waterbekken ten minste vijfduizend (5.000) hectare bedraagt;

2) In de tweede categorie: de onbevaarbare waterlopen of gedeelten ervan die noch in de eerste noch in de derde categorie gerangschikt zijn;

3) In de derde categorie: de onbevaarbare waterlopen of gedeelten ervan, stroomafwaarts van hun oorsprong, zolang zij de grens niet hebben bereikt van de gemeente waar die oorsprong zich bevindt.

De ruimings-, onderhouds- en herstellingswerken aan de waterlopen van de tweede categorie worden uitgevoerd door de provincie op wier grondgebied die waterlopen gelegen zijn; aan de waterlopen van de derde categorie worden deze uitgevoerd onder het toezicht van de provincie, door de gemeente op wier grondgebied die waterlopen gelegen zijn.

De door deze werken veroorzaakte kosten worden gedragen door de openbare besturen die met de uitvoering ervan belast zijn. Een bijdrage in die kosten mag echter ten laste gelegd worden van de privaat- of publiekrechtelijke personen die gebruiker zijn van de waterloop of die eigenaar zijn van een kunstwerk dat zich op de waterloop bevindt.

De aangelanden, de gebruikers en de eigenaars van kunstwerken op de waterlopen zijn verplicht:

- doorgang te verlenen aan de personeelsleden van het bestuur, aan de werklieden en aan de andere met de uitvoering van de werken belaste personen;

- op hun gronden of eigendommen de uit de bedding van de waterloop opgehaalde voorwerpen en de voor de uitvoering van de werken nodige materialen, gereedschap en werktuigen te laten plaatsen.

Er is geen vergoeding verschuldigd aan de aangelanden, aan de gebruikers en aan de eigenaars van kunstwerken uit hoofde van de plaatsing op hun gronden of eigendommen, bin-

nen een strook van vijf (5) meter vanaf de oever, van de producten die voortkomen van de ruimingswerken.

De koper wordt vanaf heden gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper ter zake, voor zover ze nog van toepassing zouden zijn.

**D./Betekening van de eenvoudige splitsing (art. 5.2.2 VCRO)**

Voor de verdeling van het onroerend goed werd geen omgevingsvergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning afgegeven. Er is geen zekerheid wat betreft de mogelijkheid om op het onroerend goed te bouwen of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt.

Ondergetekende notaris heeft het plan van de verdeling, samen met een attest waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels nader wordt aangegeven, bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Avelgem op 24 juli 2024.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Avelgem heeft hierop bij e-mail van 13 augustus 2024 het volgende geantwoord:

*"Het college van burgemeester en schepenen heeft in zijn zitting van 13/08/2024 kennis genomen van de voorgestelde verdeling van de eigendom gelegen Moerasstraat 13, 8581 Avelgem (Kerkhove), kadastraal bekend 3° Afdeling sectie C nrs. 20A, 21A, 30A, 34D, 34E en 35B.*

*Er werden geen opmerkingen geformuleerd."*

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

**9. Leegstand en verkrotting van gebouwen en woningen**

De verkoper verklaart dat de goederen sub 1 en sub 2 niet zijn opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en/of woningen, noch in het leegstandsregister gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Voormelde vastgoedinlichtingen voor overdracht van de Gemeente Avelgem bevestigen dat.

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

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

#### **10. 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.

#### **11. Bepalingen aangaande het bodemdecreet**

a) De verkoper verklaart dat bij zijn weten het verkochte goed **geen risicoground** is zoals bedoeld in het bodemdecreet van 27 oktober 2006.

De notaris verklaart dat uit zijn opzoekingen evenmin is gebleken dat op het verkochte goed een risico-inrichting is of was gevestigd.

b) De verkoper legt de bodemattesten voor die betrekking hebben op het hierbij verkochte goed en dat werd afgeleverd door OVAM op 29 juli 2024.

De inhoud van elk van deze bodemattesten luidt:

##### **"2. Inhoud van het bodemattest**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatie-register.*

##### 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 risicoground 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 gebruikadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas een volume van 250 m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3. OPMERKINGEN**

1 Voor meer informatie: [ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest](http://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest)

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op [ovam.vlaanderen.be/disclaimer](http://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."

Een kopie van het bodemattest voor elk van de voormelde percelen wordt digitaal ter beschikking van de geïnteresseerde kopers gesteld via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

Voor zoveel als nodig verklaart de koper uitdrukkelijk en onherroepelijk te verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij zou kunnen laten gelden op grond van artikel 116, § 1 van genoemd Decreet met betrekking tot onderhavige verkoop.

c)De verkoper verklaart met betrekking tot het verkochte 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.

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

Ondergetekende notaris bevestigt dat alle bepalingen van afdeling I en II van "Hoofdstuk VIII: overdrachten" van het decreet op bodemsanering en bodembescherming werden toegepast.

Ondergetekende notaris wijst de koper er echter op dat:  
-dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;  
-dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van zelfde decreet) onverminderd van toepassing blijven.

## **12. Beschermingszone waterwingebied**

Het verkochte goed ligt binnen de beschermingszone III van het waterwingebied Avelgem-Waarmaarde-Kerkhove.



De koper zal gesteld worden in de plaats van de verkoper voor wat betreft alle rechten en verplichtingen hieruit voortvloeiend.

### **13. Postinterventiedossier**

Partijen werden ingelicht over het toepassingsgebied van het Koninklijk Besluit betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen en in het bijzonder over de hierin opgenomen bepalingen aangaande het postinterventiedossier, en werden erop gewezen dat vanaf 1 mei 2001, zowel bij tijdelijke of mobiele bouwplaatsen waar ten minste twee (2) verschillende aannemers tegelijkertijd of achtereenvolgens werken uitvoeren als bij bouwwerken die betrekking hebben op de structuur, op de essentiële elementen van de bouwwerken of op toestanden die een aantoonbaar gevaar inhouden, en die slechts door één aannemer worden uitgevoerd, er een postinterventiedossier dient opgemaakt te worden, en uiterlijk bij de notariële akte van het hiervoor beschreven onroerend goed aan de overnemer moet overhandigd worden en dat alle voor de veiligheid en gezondheid nuttige elementen bevat, waarmee bij eventuele latere werkzaamheden rekening moet worden gehouden.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het hoger beschreven eigendom reeds een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper **ontkennend**, en bevestigt zij dat er aan dit eigendom sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

### **14. Tienjarige aansprakelijkheid**

Voor zover de tienjarige aansprakelijkheid van aannemer en architect betreffende het verkochte goed nog niet verstreken is, gaan de rechten ter zake over op de koper. De koper is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voortkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper bevestigt dat de overhandiging van het verzekeringsattest inzake de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers, architecten en andere dienstverleners in de bouwsector voor woningen niet van toepassing is op de huidige overdracht, vermits er geen werken van meer dan tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00) werden uitgevoerd die de gesloten ruwbouw realiseren ingevolge een vergunning afgeleverd na 1 juli 2018.

### **15. Asbest**

De notaris informeert de koper over de plichten die hij heeft als nieuwe eigenaar. Indien het goed dateert van het bouwjaar 2000 of ouder, heeft de koper de plicht om alle asbesthoudende materialen te verwijderen bij onderhouds-, ontmantelings- of herstellingswerken, als deze materialen door die werken eenvoudig bereikbaar zijn geworden (artikel 33/7 Materialendecreet).

De notaris informeert de koper dat hij uiterlijk op 31 december 2031 over een geldig asbestinventaris-attest zal moeten beschikken.

#### **Asbestinventarisattest**

Op het goed sub 2 bevinden zich een of meerdere toegankelijke constructies van vóór 2001 zoals gedefinieerd in het decreet betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen.

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met attestnummer: 20240913-000394.000, uitgegeven op 13 september 2024 en geldig tot 13 september 2029.

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

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*"Eindconclusie volgens de wetgeving:*

#### ***Niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*5 Asbestmaterialen*

*0 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*3 Asbestmateriaal Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*0 Asbestmaterialen Verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Maatregelen nemen*

*2 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 asbestinventarisattest als asbestveilig beschouwd kan worden;

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

Een kopie van het asbestinventarisatetest wordt digitaal ter beschikking van de geïnteresseerde kopers gesteld via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

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

#### **16. Stookolietank**

De verkoper verklaart dat in het verkochte goed een bovengrondse stookolietank aanwezig is, welke tank een inhoud heeft van minder dan 5.000 liter.

De verkoper verklaart dat een periodieke controle werd uitgevoerd op 30 juli 2024,- zoals blijkt uit het conformiteitsatetest afgeleverd door Vastgoed Experts te Laakdal.

Uit dit verslag blijkt onder meer het volgende:

*"OPMERKINGEN*

*Tank in onbruik*

*BESLUIT*

*De tank mag niet meer gevuld worden."*

Een kopie van het conformiteitsatetest wordt digitaal ter beschikking van de geïnteresseerde kopers gesteld via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

De installatie kreeg een rode dop, wat betekent dat zij niet voldoet aan de wettelijke regels en mag niet meer gevuld worden.

De tank moet ofwel hersteld worden ofwel worden verwijderd. Dat moet gemeld worden aan de Vlaamse Milieumaatschappij.

De koper zal moeten zorgen voor de herstelling/de verwijdering van de tank en de melding aan de Vlaamse Milieumaatschappij en dit op uitsluitende kosten van de koper, ter volledige vrijwaring van de verkoper.

#### **17. Elektrische installaties**

De partijen verklaren dat het goed sub 2 een woon-eenheid 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 3 september 2024 werd door ACA vzw te Roeselare vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement.

De koper verklaart een exemplaar van het proces-verbaal van het controleonderzoek ontvangen te hebben. De kopers verklaren te weten dat zij verplicht zijn om:

-hun identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan het voornoemd erkend organisme dat het controleonderzoek heeft uitgevoerd;

-de geformuleerde opmerkingen binnen de achttien maanden vanaf heden te laten wegwerken;

-binnen de achttien maanden te rekenen vanaf heden een nieuw controleonderzoek te laten verrichten door een erkend organisme naar hun keuze.

De kopers erkennen 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.

Een kopie van het keuringsattest elektriciteit wordt digitaal ter beschikking van de geïnteresseerde kopers gesteld via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **18. Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed sub 2, voorwerp van huidige verkoop, door energiedeskundige Robin VERRAES, gedateerd op 5 september 2024 met vermelding van unieke code 20240905-0003361100-RES-1 en een berekend energieverbruik van 1.300 kWh/m<sup>2</sup> jaar en met energielabel F.

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

Een kopie van het energieprestatiecertificaat wordt digitaal ter beschikking van de geïnteresseerde kopers gesteld via [www.biddit.be](http://www.biddit.be).

#### **De renovatieplicht**

Het goed sub 2 is een residentieel gebouw.

De koper wordt erop gewezen dat indien de akte na 1 januari 2023 wordt getekend het goed binnen vijf jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen. Dit minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

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

De koper wordt erop gewezen dat er bepaalde uitzonderingen gelden voor onroerend erfgoed en bij sloop. Verder wordt de koper erop 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.

Voor verdere informatie worden de partijen verwezen naar [www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be) of een energiedeskundige.

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

#### **19. Zonnepanelen**

De verkoper verklaart dat het alhier verkochte goed niet voorzien is van zonnepanelen.

#### **20. Rookmelders**

De instrumenterende notaris wijst de koper op artikel 3.1, §1, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (Besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 2020 tot codificatie van de decreten betreffende het Vlaamse woonbeleid) en artikel 3.2, § 2 van het Uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen (Besluit van de Vlaamse Regering van 11 september 2020 tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021) waarbij elke zelfstandige woning en kamerwoning uitgerust moet zijn met minstens één rookmelder per bouwlaag geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering.

De koper dient er zijn zaak van te maken om het bij deze verkochte goed te voorzien van de nodige rookmelders overeenkomstig de vigerende wetgeving.

#### **21. Verwarmingsaudit**

De partijen verklaren er van op de hoogte te zijn dat er hieromtrent geen verplichtingen voor de verkoper bestaan ingeval van verkoop van de woning. De koper verklaart aldus te weten dat hij de verkoper niet kan dwingen tot het voorleggen van eventuele controle-attesten of een verwarmingsaudit.

Ondergetekende notaris heeft partijen evenwel gewezen op het Besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2006 (en wijzigingen) betreffende het onderhoud en het nazicht van centrale stooktoestellen voor de verwarming van gebouwen of voor de aanmaak van warm verbruikswater die gevoed worden met stookolie, gas of vaste brandstoffen.

De partijen werden door ondergetekende notaris op de hoogte gebracht van de verplichting tot het laten uitvoeren van een periodieke controle door een erkend technicus van de centrale verwarmingsinstallatie:

- Stookolie met een vermogen vanaf 20 kilowatt: jaarlijks onderhoud (reinigings- en verbrandingsattest);
- Gas met een vermogen vanaf 20 kilowatt: 2-jaarlijks onderhoud (reinigings- en verbrandingsattest);
- Vaste brandstof (hout, pellet of steenkool): jaarlijks onderhoud (reinigingsattest);

Verdere informatie: [www.vlaanderen.be/verplicht-onderhoud-van-uw-cv-installatie-centrale-verwarming](http://www.vlaanderen.be/verplicht-onderhoud-van-uw-cv-installatie-centrale-verwarming)

#### **Toekenningsvoorwaarden premies en uitkeringen**

Een verkoop kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor zowel koper als verkoper.

De ondergetekende notaris wijst uitdrukkelijk op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties.

### **B. ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### ***Toepassingsgebied***

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

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

#### ***Toetreding***

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

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

#### ***Wijze van verkopen***

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

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

Artikel 5.

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

a) de verkoop opschorten;  
b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;  
c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bieders 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 bieders, 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 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 gelijkwaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de massa (kavel 3).**

**De verkopers komen overeen dat kavel 1 niet toegewezen kan worden zonder dat kavel 2 ook toegewezen wordt, en omgekeerd.**

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](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

Om een algemene storing op het biedingsplatform te voorkomen of te herstellen, kan de biedingsperiode verlengd 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 inge-



voerd, 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 verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

***Het sluiten van de biedingen***

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

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

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

***Weigering ondertekening PV van toewijzing***

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde

ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden. Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende 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 bidders 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 :

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

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

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

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

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

***Wettelijke indeplaatsstelling***

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek, en geeft volmacht aan de ingeschreven schuldeisers, aan de medewerkers

van de notaris en aan alle belanghebbenden, gezamenlijk of afzonderlijk handelend, om opheffing te verlenen en om de doorhaling te vorderen van alle inschrijvingen, overschrijvingen en randmeldingen die, ondanks zijn afstand, in zijn voordeel zouden bestaan ingevolge voormelde indeplaatsstelling.

#### ***Uitdrijving***

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

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

#### ***Toewijzing aan een medeveiler***

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

#### ***Sterkmaking***

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

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 koopprijs en de kosten zal betalen of heeft betaald.

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

### **Kosten (Vlaams Gewest)**

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet.

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

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

- 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 vijftachtig 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 vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend 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 honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), 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 vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend 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 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 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 vijftwintig 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);

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

Artikel 25bis. 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 gesplijste commandoverklaring (waar het overeenstemmende percentage afzonderlijk wordt berekend op de prijs en de lasten van de aldus gevormde loten).

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

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

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

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

Volgende kosten dient de koper bijkomend te dragen : kosten van de akten van borgstelling die zouden gevraagd worden, van de bekrachtiging door de persoon voor wie hij zich zou hebben sterk gemaakt of van de commandoverklaring,

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 verkoopvoorwaarden.

### ***Nalatigheidsinteressen***

Artikel 27. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopvoorwaarden. 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. Deze nieuwe verkoop vindt plaats op kosten en voor risico van de in gebreke gebleven koper, over-

eenkomstig de artikelen 1600 en volgende van het Gerech-  
telijk Wetboek, zoals volgt:

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig per-  
soon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant  
hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangete-  
kende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke  
blijvende koper aan om binnen een termijn van acht da-  
gen 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 verplich-  
tingen 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 aangete-  
kende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplich-  
tingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.
- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel  
1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clau-  
sules 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 zen-  
ding.
- 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 ge-  
brek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen  
mogelijk.
- De termijnen van deze bepaling worden berekend over-  
eenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk  
Wetboek.

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en in-  
tresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het ver-  
schil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs be-  
haald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil  
in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe  
aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

De in gebreke gebleven koper is eveneens gehouden tot  
betaling van de intresten op zijn prijs en de kosten, aan  
de bedongen rentevoet en dit voor de periode beginnend bij

de dag waarop de toewijzing aan hem zelf definitief is geworden, en eindigend op de dag dat de toewijzing op nieuwe verkoop definitief wordt, alsook tot betaling van de kosten die door zijn tekortkoming werden veroorzaakt en niet ten laste van de nieuwe koper worden gelegd, met daarenboven een som gelijk aan tien procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

#### ***Machten van de lasthebber***

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goederen doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorende ontvangsten 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 verkoop 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](http://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](http://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,
  - o ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn,
  - o 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.

<b>D. <u>VOLMACHT</u></b>
---------------------------

(...)

**BURGERLIJKE STAND.**

Goedgekeurd de  
doorhaling van  
0 woorden, 0  
cijfers, 0  
onbeschreven  
lijnen, 0 be-  
schreven lij-  
nen, 0 onbe-  
schreven ruim-  
tes en 0 ali-  
nea's als nie-  
tig in deze  
akte

Conform de Organieke Wet Notariaat bevestigt ondergetekende notaris de partijen te kennen of hun identiteit te hebben nagezien aan de hand van de identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister.

Overeenkomstig de Hypotheekwet waarmerkt ondergetekende notaris betreffende de bij deze akte betrokken partijen:

a) voor de natuurlijke personen: de namen, voornamen, geboorteplaatsen en -data op basis van de registers van de burgerlijke stand en/of hun trouwboekje;

b) voor de rechtspersonen: de naam, rechtsvorm, de zetel, de datum van oprichting en het BTW-nummer of rijksidentificatienummer.

**RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN & TAKSEN)**

Het recht bedraagt vijftig euro nul cent (€ 50,00).

**WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

Opgemaakt en verleden te Avelgem, ten kantore.

En na gedane voorlezing hebben wij notaris ondertekend.

Opgesteld op mijn kantoor te Avelgem, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen hebben de verkopers, (...) samen met ons notaris, getekend.