



Rep. n°:	LASTENKOHIER OPENBARE VERKOOP		
D. 109066/CC/ASR/			
Registratiekantoor:	Kortrijk I	Reg. Bel. VLABEL:	€ 0,00
Kantoor Rechtszekerheid:	-	Reg. Bel. FOD:	€ 50,00
Recht op geschriften:	€ 50,00	Hypotheekrecht:	€ 0,00
Registers:	-	Aantal bijlagen:	0

HET JAAR TWEEDUIZEND DRIEËNTWINTIG.

Op drie november.

Ga ik, meester **Arne DE GEETER**, die mijn ambt uitoefen in de associatie “West Notarissen”, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van fysieke verkoop van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek en in aanwezigheid van:

(...)

Hierna genoemd de “verkoper”.

eerste
dubbel blad

<p>FYSIEKE OPENBARE VERKOOP VERKOOPSVOORWAARDEN 1. Hoveniersstraat 9, 8500 Kortrijk 2. Koning Elisabethlaan 26, 8500 Kortrijk 3. Herdersstraat 21, 8500 Kortrijk 4. Herdersstraat 23, 8500 Kortrijk 5. Sint-Denijsestraat 45, 8500 Kortrijk</p>
--

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- 1° Een voorafgaande uiteenzetting omtrent het uitbrengen van een bod;
- 2° De bijzondere verkoopsvoorwaarden van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 3° De administratieve voorwaarden van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 4° De attesten en de formulieren van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 5° De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- 6° De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- 7° De volmacht(en), indien opgenomen.

VERKOOPSPROCEDURE

DAG EN UUR VAN DE ZITTING

De dag en het uur van de zitting (enige zitdag) is **donderdag 21 december 2023 om 17.30 uur** in De Menenpoort te **8500 Kortrijk, Meensestraat 88**.

BEZOEKEN

De verkoper biedt de kandidaat-kopers de mogelijkheid de eigendommen te bezoeken, doch benadrukt dat dit **bezoek op eigen risico** gebeurt gezien de slechte staat van de eigendommen. Het bezoek zal telkens plaatsvinden na voorafgaandelijke contactname met het notariaat. De sleutels worden ter beschikking gesteld op het notariaat en zal aan de geïnteresseerde worden overhandigd met het oog op het bezoek.

PUBLICITEIT

De publiciteit zal gebeuren vanaf heden tot aan de zitdag, door inschrijving op het *digital only* aanbod van Mediahuis. Dit omvat:

- Fotoreportage (met binnen- en buitenbeelden);
- Grondplan;
- Virtueel bezoek;
- Aanplakking verkoopbord;
- Digitale affiche van het pand;
- notarisblad.be;
- zimmo.be;
- biddit.be;
- notaris.be;
- immoweb.be.

Er zullen in totaal 7 inlassingen gebeuren.

COMMANDVERKLARING – STERKMAKING

De koper kan op zijn kosten een lastgever aanwijzen, op voorwaarde dat hij deze aangeeft aan de notaris of hem die aangifte betekent uiterlijk de vijfde werkdag na de toewijzing.

Deze opgave wordt onderaan op het proces-verbaal van toewijzing ingeschreven of vermeld.

De koper staat in voor de goedgeheid en de rechtsbekwaamheid van zijn lastgever.

De aanwijzing van een lastgever moet voor de gehele koop en zonder splitsing geschieden.

Aankoop bij sterkmaking is niet toegelaten.

GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING

Onderhavige verkoop wordt **niet** gesloten onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper.

BETALINGSTERMIJNEN

De koper moet de **kosten** in euro betalen op het kantoor van de notaris binnen **vijf dagen** vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper moet de geboden **prijs** in euro betalen op het kantoor van de notaris binnen **zes weken** te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

De koper wordt er op gewezen dat hij dus reeds op het ogenblik van de biedingen een duidelijk zicht dient te hebben op de wijze waarop hij zijn aankoop zal financieren, gelet op deze timing, waarvan niet kan worden afgeweken.

CONTACTGEGEVENS NOTARISKANTOOR

West, Geassocieerde Notarissen

Ondernemingsnummer: 0713.613.855

Kantoor Kortrijk: 8500 Kortrijk, Doorniksesteenweg 59

Telefoonnummer: 056 25 38 15

Mail: kortrijk@westnotarissen.be

DE GOEDEREN

BESCHRIJVING VAN DE GOEDEREN

1. STAD KORTRIJK – 1ste afdeling

Een woonhuis op en met grond en met aanhorigheden, gelegen Hoveniersstraat 9, kadastraal gekend volgens titel sectie E nummer 32/D2 met een oppervlakte van 40 m² en volgens recent kadastraal uittreksel sectie E nummer 0032D2P0000, met een zelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen : € 354,00.

2. STAD KORTRIJK – 2de afdeling

Een woonhuis op en met grond en met aanhorigheden, gelegen Koningin Elisabethlaan 26, kadastraal gekend volgens titel sectie A nummer 121/R met een oppervlakte van 60 m² en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0121RP0000, met een zelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen : € 406,00.

3. STAD KORTRIJK – 2de afdeling

Een woonhuis op en met grond en met aanhorigheden, gelegen Herdersstraat 21, kadastraal gekend volgens titel sectie A nummer 87/L/3 met een oppervlakte van 112 m² en volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0087L3P0000, met een zelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen : € 317,00.

4. STAD KORTRIJK – 2de afdeling

Een woonhuis op en met grond en met aanhorigheden, gelegen Herdersstraat 23, kadastraal gekend volgens titel sectie A nummer 87/M/3 met een oppervlakte van 100 m² en gekend volgens recent kadastraal uittreksel sectie A nummer 0087M3P0000, met een zelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen : € 190,00.

5. STAD KORTRIJK – 4de afdeling

Een woonhuis op en met grond en met aanhorigheden, gelegen Sint-Denijsstraat 45, kadastraal gekend volgens titel sectie C nummer 243/I/2 en volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 0243E6P0000, met een zelfde oppervlakte.

Kadastraal inkomen : € 389,00.

Hierna gezamenlijk onveranderlijk “het goed” genoemd.

De koper verklaart het goed te kennen en er geen verdere beschrijving van te wensen.

ROERENDE GOEDEREN

De partijen verklaren dat er geen roerende goederen inbegrepen zijn in deze verkoop. De koper dient zijn eigen zaak te maken van de goederen die vóór de toewijzing niet verwijderd zijn uit het goed.

VERKLARING KADASTRAAL INKOMEN

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

Hij verklaart in de laatste 2 jaar geen veranderingswerken te hebben uitgevoerd aan het goed, waarbij hij gehouden was dit aan de administratie van het kadaster te melden.

OORSPRONG VAN EIGENDOM

(...)

HYPOTHECAIRE TOESTAND

De verkoper verklaart geen enkele akte van hypotheekvestiging of volmacht tot hypotheekeren te hebben ondertekend in de voorbije 2 maanden en ook geen weet te hebben van enige procedure die de verkoop van het goed zou kunnen belasten. De verkoper verklaart geen onherroepelijke opdracht tot overdracht van de verkoopprijs te hebben ondertekend.

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

ROERENDE ZEKERHEDEN

De verkoper verklaart dat hij alle leveranciers van nieuwe installaties of verbeteringen betreffende het goed (verwarmingsketel, keuken(toestellen) enz.) integraal heeft betaald en dat geen enkel onderdeel van voormeld goed is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

TELLERS

De individuele aansluitingen aan alle openbare en/of private nutsvoorzieningen en verdeelnetten zijn ten laste van de koper met ingang vanaf de toewijzing. Partijen verklaren hieromtrent onderling het nodige te zullen doen.

EIGENDOMSOVERDRACHT

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

GENOT – GEBRUIK

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De verkoper verklaart dat het goed thans vrij is van gebruik.

OVERDRACHT VAN RISICO'S – VERZEKERINGEN

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.

STAAT VAN HET GOED

Het goed wordt verkocht in de staat en de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt.

De verkoper is niet verantwoordelijk voor de zichtbare gebreken die de koper zelf heeft kunnen vaststellen.

De koper is zonder verhaal tegen de verkoper voor verborgen gebreken, voor zover de verkoper daar geen kennis van had. De verkoper verklaart dat er, naar zijn weten, geen verborgen gebreken aanwezig zijn in het goed.

De koper zal geen aanspraak maken op enige vergoeding noch op een vermindering van de hierna vastgestelde prijs, hetzij voor de slechte staat van de gebouwen, sleet of een andere oorzaak, hetzij voor gebreken van de grond of van de ondergrond. De koper wordt er uitdrukkelijk op gewezen dat de goederen in slechte staat zijn.

De koper treedt in alle rechten en vorderingen van de verkoper, meer bepaald deze met betrekking tot de vergoeding van geleden, tegenwoordige en toekomstige schade toegebracht aan het goed, en verkrijgt alle eventuele aanspraken en rechtsvorderingen van de verkoper tegenover architecten en aannemers of producenten van gebrekkige producten.

OPPERVLAKTE VAN HET GOED

Het goed wordt verkocht zonder waarborg van oppervlakte, al overtreft het verschil in meer of min één/twintigste, en dit zonder verhaal tegen de verkoper.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Erfdienstbaarheden

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare rechten en erfdiensbaarheden waarmee het zou kunnen bevoordeeld of benadeeld zijn. Het staat de koper vrij zich tegen de nadelige te verzetten, of er zich van te bevrijden, en de voordelige in zijn voordeel te doen gelden, doch dit alles voor eigen rekening en op eigen risico, en zonder verhaal jegens de verkoper te kunnen uitoefenen.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten geen erfdiensbaarheden het goed bezwaren en dat hij persoonlijk geen heeft toegestaan.

Hij wijst er wel op dat de hierna vermelde stedenbouwkundige uittreksels het volgende vermelden:

- Wat betreft het goed sub 1: “*Volgens de Atlas der Buurtwegen loopt voetweg nr. 29 met een breedte van 4 m 90 over het perceel.*”

- Wat betreft het goed sub 2: “*Het perceel is gelegen langs een gewestweg, de N50. Voor inlichtingen omtrent de rooilijn kan u zich wenden tot het Agentschap Wegen en Verkeer, President Kennedylaan 5, 8500 Kortrijk (tel. 056/23.71.11).*” en “*Er loopt een gasleiding van Fluxys in de nabijheid van het perceel.*”

- Wat betreft het goed sub 3 en sub 4: “*Er loopt een gasleiding van Fluxys in de nabijheid van het perceel.*” en “*Ter hoogte van het perceel is vermoedelijk een waterleiding gelegen. Voor inlichtingen kan u zich wenden tot De Watergroep (tel 02 238 96 99).*”

Het feit dat het goed sub 3 en het goed sub 4 mogelijks van elkaar (juridisch) worden afgescheiden, doet geen erfdienstbaarheden ontstaan. Deze goederen worden aldus vrij van recht van gesplitst erf verkocht. Bomen en struiken die na de afscheiding op een kortere dan de wettelijke afstand staan, mogen evenwel behouden blijven maar mogen niet worden vervangen; staan ze op de scheiding, dan mag de meest gerede partij ze op haar kosten verwijderen.

Gemeenheden

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet het voorwerp is geweest van overeenkomsten die afwijken van het gemeen recht met betrekking tot de mede-eigendom van muren, hagen en afsluitingen die de begrenzing vormen van het goed en de aanpalende eigendommen.

BELASTINGEN

De koper betaalt de bijdragen, taksen en lasten waaraan het goed wordt onderworpen, en dit vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt.

Belastingen op onbebouwde percelen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN, FORMULIEREN EN ATTESTEN

1. HOVENIERSSTRAAT 9, 8500 KORTRIJK

De bepalingen onder dit luik (1.) gaan enkel over voorschreven goed sub 1.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Stedenbouwkundige inlichtingen/ stedenbouwkundig uittreksel

a) Informatieplicht koper

De koper werd ingelicht over de mogelijkheid om zelf vooraf alle inlichtingen in te winnen op het vlak van stedenbouw en milieu.

b) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

De partijen werden ingelicht over de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

De verkoper verklaart de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en dat bij zijn weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn.

De koper zal alle toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften moeten respecteren.

De gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Bijgevolg is artikel 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

De gemeente heeft het stedenbouwkundig uittreksel bezorgd betreffende het goed.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen, het hypothecair getuigschrift en het stedenbouwkundig uittreksel blijkt:

- dat er voor het goed geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt;
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:
 - ° volgens het gewestplan Kortrijk: woongebieden;
 - ° volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: Art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk;
- dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- dat het goed geen deel uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
 - dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
 - dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
 - dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
 - dat voor het goed een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 4 september 2023, dat ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers.

Daarnaast vermeldt het stedenbouwkundig uittreksel ook dat het perceel opgenomen is in de Zone 2.2 Zuidelijke 19^{de}-eeuwse stadsuitbreiding van het Beeldkwaliteitsplan (meer info op www.kortrijk.be/beeldkwaliteitsplan).

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Geen vergunning gekend

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten werd opgericht in de loop tussen 1875 en 1899.

De notaris wijst partijen erop dat constructies die dateren hetzij van vóór de inwerkingtreding van de Wet van 29 maart 1962, hetzij van vóór de inwerkingtreding van het desbetreffende Gewestplan vermoed worden vergund te zijn.

Planbaten

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een planbatenheffing.

Splitsing

De verkoper verklaart geen eigenaar te zijn van een aanpalend perceel, zodoende dat voor de verkoop van het goed geen splitsingsaanvraag noodzakelijk is.

BODEM

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten op het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat het goed geen risicoground is zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest afgeleverd op 1 september 2023 luidt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten”.

De notaris wijst de koper er op dat:

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en geen garantie biedt dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn;
- de regels inzake grondverzet onverkort van toepassing blijven.

ONTEIGENING – ROOILIJN – INNEMING

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed:

- niet het voorwerp is geweest van een voornemen tot onteigening;
- niet getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn;
- niet belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat het goed 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 het landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

WATERPARAGRAAF

Opzoeking GEO-loket

Na opzoeking verklaren de verkoper en de notaris in navolging van de wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Na zelfde opzoeking, verklaart de notaris in navolging van het Decreet integraal waterbeleid, dat het goed:

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

Verklaring verkoper

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

Verklaring koper

De koper erkent kopie te hebben ontvangen van het overstromingsrapport van 29 augustus 2023 met volgende scores:

- perceelscore (P-score) werd toegekend: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering);
- gebouwscore (G-score) werd toegekend: B (kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering).

LEEGSTAND

De verkoper verklaart dat:

- het goed niet opgenomen is op de inventaris van leegstaande gebouwen/woningen doch wel op de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen **en** de inventaris van verwaarloosde gebouwen/woningen;
- geen procedure werd opgestart tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid of slopingsbevel.

HERSTELVORDERING

De notaris heeft overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen het register van herstellvordering geconsulteerd, voor wat betreft de vermelding of met betrekking tot het goed al dan niet een herstelmaatregel inzake woningkwaliteit werd opgelegd.

Het register van herstellvorderingen bevat de volgende informatie over het goed:

Referte	WI22-KO010
Proces-verbaal	KO.66.WI.101000/2022
Datum herstellvordering	14/06/2022
Voorwerp herstellvordering	Herstel gebreken
Dagvaarding uitgebracht	Neen
Definitieve veroordeling	Neen
Opgelegde maatregel	/

De kandidaat-koper is op de hoogte van de vermelde registratie en haar rechtsgevolgen en kon kennis nemen van het (geanonimiseerde) proces-verbaal, en zal het proces-verbaal van toewijs onherroepelijk verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij dienaangaande zou kunnen laten gelden op grond van de Vlaamse Codex Wonen.

VOORKOOPRECHTEN

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een verkoopbelofte, een optierecht of met een recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair recht van wederinkoop, voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is en dat het geen woning betreft, waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Uit een opzoeking in het themabestand van de Vlaamse Grondenbank blijkt dat voor het voorschreven goed geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is.

KLIM

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het goed noch een bovengrondse noch een ondergrondse stookolietank aanwezig is, en dat er bij zijn weten nooit een tank aanwezig was of werd verwijderd.

ASBEST

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bij deze verkochte gebouw werd opgericht vóór 2001.

Partijen verklaren dat de verkoper het attest opgemaakt door Natacha Verroste in datum van 19 oktober 2023 en met als unieke code 20231019-000375.000, dat ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

1 beperking

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren”

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De instrumenterende notaris wijst de partijen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en verklaart hij dat aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door

één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Emile Van Damme op 14 oktober 2023 met vermelding van certificaatnummer 20231014-00003014816-RES-1 en met een energiescore van 609 kWh/m²jaar, label F.

Het energieprestatiecertificaat wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

De notaris wijst de koper erop dat een EPC residentiële gebouwen in principe 10 jaar geldig is.

De koper wordt erop gewezen dat 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.

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 in verband met de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen wordt de koper verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De partijen verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties te laten uitvoeren omdat de koper het gebouw gaat slopen of minstens de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

ROOKMELDERS

De notaris wijst de partijen erop dat in het Vlaamse Gewest een verplichting bestaat om rookmelders te plaatsen in alle woningen. Om wettelijk in orde te zijn moet een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) op elke verdieping minstens één rookmelder hebben.

Voor zover in voormelde eigendom geen of onvoldoende optische rookmelders aanwezig zijn, om aan de wettelijke bepalingen dienaangaande te voldoen, zal de koper hiertoe op zijn kosten en verantwoordelijkheid het nodige doen, zonder verhaal jegens de verkoper.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen zonnepanelen bevinden.

PUBLICITEITSPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen publiciteitspaneel bevindt.

2. KONINGIN ELISABETHLAAN 26, 8500 KORTRIJK

De bepalingen onder dit luik (2.) gaan enkel over voorschreven goed sub 2.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Stedenbouwkundige inlichtingen/ stedenbouwkundig uittreksel

a) Informatieplicht koper

De koper werd ingelicht over de mogelijkheid om zelf vooraf alle inlichtingen in te winnen op het vlak van stedenbouw en milieu.

b) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

De partijen werden ingelicht over de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

De verkoper verklaart de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en dat bij zijn weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn.

De koper zal alle toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften moeten respecteren.

De gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Bijgevolg is artikel 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

De gemeente heeft het stedenbouwkundig uittreksel bezorgd betreffende het goed. De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen, het hypothecair getuigschrift en het stedenbouwkundig uittreksel blijkt:

- dat er voor het goed geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt;
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:
 - ° volgens het gewestplan Kortrijk: woongebieden;
 - ° volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: Art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk;
- dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- dat het goed geen deel uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
- dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- dat voor het goed een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 4 september 2023, dat ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers.

Daarnaast vermeldt het stedenbouwkundig uittreksel ook dat het perceel opgenomen is in de Zone C 19^{de} en 20^{ste}-eeuwse uitbreiding Overleie en Blekerij van het Beeldkwaliteitsplan (meer info op www.kortrijk.be/beeldkwaliteitsplan).

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Geen vergunning gekend

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten werd opgericht in de loop tussen 1900 en 1918.

De notaris wijst partijen erop dat constructies die dateren hetzij van vóór de inwerkingtreding van de Wet van 29 maart 1962, hetzij van vóór de inwerkingtreding van het desbetreffende Gewestplan vermoed worden vergund te zijn.

Planbaten

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een planbatenheffing.

Splitsing

De verkoper verklaart geen eigenaar te zijn van een aanpalend perceel, zodoende dat voor de verkoop van het goed geen splitsingsaanvraag noodzakelijk is.

BODEM

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten op het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat het goed geen risicoground is zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest afgeleverd op 1 september 2023 luidt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente 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 gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten”.

De notaris wijst de koper er op dat:

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en geen garantie biedt dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn;

- de regels inzake grondverzet onverkort van toepassing blijven.

ONTEIGENING – ROOILIJN – INNEMING

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed:

- niet het voorwerp is geweest van een voornemen tot onteigening;
- niet getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn;
- niet belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat het goed 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 het landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

WATERPARAGRAAF

Opzoeking GEO-loket

Na opzoeking verklaren de verkoper en de notaris in navolging van de wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Na zelfde opzoeking, verklaart de notaris in navolging van het Decreet integraal waterbeleid, dat het goed:

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

Verklaring verkoper

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

Verklaring koper

De koper erkent kopie te hebben ontvangen van het overstromingsrapport van 29 augustus 2023 met volgende scores:

- perceelscore (P-score) werd toegekend: A (geen overstroming gemodelleerd);
- gebouwscore (G-score) werd toegekend: A (geen overstroming gemodelleerd).

LEEGSTAND

De verkoper verklaart dat:

- het goed niet opgenomen is op de inventaris van leegstaande gebouwen/woningen noch op de inventaris van verwaarloosde gebouwen/woningen doch wel op de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- geen procedure werd opgestart tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid of slopingsbevel.

HERSTELVORDERING

De notaris heeft overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen het register van herstellvordering geconsulteerd, voor wat betreft de vermelding of met betrekking tot het goed al dan niet een herstelmaatregel inzake woningkwaliteit werd opgelegd.

Het register van herstellvorderingen bevat de volgende informatie over het goed:

Referte	WI22-KO012
Proces-verbaal	KO.66.WI.101200/2022
Datum herstellvordering	14/06/2022
Voorwerp herstellvordering	Herstel gebreken
Dagvaarding uitgebracht	Neen
Definitieve veroordeling	Neen
Opgelegde maatregel	/

De kandidaat-koper is op de hoogte van de vermelde registratie en haar rechtsgevolgen en kon kennis nemen van het (geanonimiseerde) proces-verbaal, en zal het proces-verbaal van toewijs onherroepelijk verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij dienaangaande zou kunnen laten gelden op grond van de Vlaamse Codex Wonen.

VOORKOOPRECHTEN

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een verkoopbelofte, een optierecht of met een recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair recht van wederinkoop, voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is en dat het geen woning betreft, waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Uit een opzoeking in het themabestand van de Vlaamse Grondenbank blijkt dat voor het voorschreven goed geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is.

KLIM

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het goed noch een bovengrondse noch een ondergrondse stookolietank aanwezig is, en dat er bij zijn weten nooit een tank aanwezig was of werd verwijderd.

ASBEST

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bij deze verkochte gebouw werd opgericht vóór 2001.

Partijen verklaren dat de verkoper het attest opgemaakt door Natacha Verroste in datum van 20 oktober 2023 en met als unieke code 20231020-000285.001, dat ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

1 beperking

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

2 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De instrumenterende notaris wijst de partijen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en verklaart hij dat aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Emile Van Damme op 15 oktober 2023 met vermelding van certificaatnummer 20231015-0003014972-RES-1 en met een energiescore van 705 kWh/m²jaar, label F.

Het energieprestatiecertificaat wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

De notaris wijst de koper erop dat een EPC residentiële gebouwen in principe 10 jaar geldig is.

De koper wordt erop gewezen dat 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.

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 in verband met de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen wordt de koper verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De partijen verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties te laten uitvoeren omdat de koper het gebouw gaat slopen of minstens de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

ROOKMELDERS

De notaris wijst de partijen er op dat in het Vlaamse Gewest een verplichting bestaat om rookmelders te plaatsen in alle woningen. Om wettelijk in orde te zijn moet een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) op elke verdieping minstens één rookmelder hebben.

Voor zover in voormelde eigendom geen of onvoldoende optische rookmelders aanwezig zijn, om aan de wettelijke bepalingen dienaangaande te voldoen, zal de koper hiertoe op zijn kosten en verantwoordelijkheid het nodige doen, zonder verhaal jegens de verkoper.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen zonnepanelen bevinden.

PUBLICITEITSPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen publiciteitspaneel bevindt.

3. HERDERSSTRAAT 21, 8500 KORTRIJK

De bepalingen onder dit luik (3.) gaan enkel over voorschreven goed sub 3.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Stedenbouwkundige inlichtingen/ stedenbouwkundig uittreksel

a) Informatieplicht koper

De koper werd ingelicht over de mogelijkheid om zelf vooraf alle inlichtingen in te winnen op het vlak van stedenbouw en milieu.

b) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

De partijen werden ingelicht over de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

De verkoper verklaart de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en dat bij zijn weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn.

De koper zal alle toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften moeten respecteren.

De gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Bijgevolg is artikel 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

De gemeente heeft het stedenbouwkundig uittreksel bezorgd betreffende het goed.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen, het hypothecair getuigschrift en het stedenbouwkundig uittreksel blijkt:

- dat er voor het goed geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt, behalve de stedenbouwkundige vergunning met onderwerp “vernieuwen bijgebouw”, *de dato* 1 september 1983;

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:

- ° volgens het gewestplan Kortrijk: woongebieden;

- ° volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: Art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk;

- dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat het goed geen deel uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

- dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- dat voor het goed een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 4 september 2023, dat ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers.

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Vermoeden van vergunning

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten werd opgericht in de loop tussen 1875 en 1899.

De notaris wijst partijen erop dat constructies die dateren hetzij van vóór de inwerkingtreding van de Wet van 29 maart 1962, hetzij van vóór de inwerkingtreding van het desbetreffende Gewestplan vermoed worden vergund te zijn.

Planbaten

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een planbatenheffing.

Splitsing

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft de notaris op 26 oktober 2023 het verdelingsplan en een attest, waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels wordt aangegeven, bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen.

Stad Kortrijk heeft nog niet geantwoord. Van zodra de notaris antwoord ontvangt, zullen kandidaat-kopers van het schrijven kennis kunnen krijgen.

BODEM

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten op het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat het goed geen risicogrond is zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest afgeleverd op 1 september 2023 luidt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

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

2.1. INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

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

2.2. UITSpraak OVER DE BODEMKWALITEIT

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

2.3. BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

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

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten”.

De notaris wijst de koper er op dat:

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en geen garantie biedt dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn;
- de regels inzake grondverzet onverkort van toepassing blijven.

ONTEIGENING – ROOILIJN – INNEMING

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed:

- niet belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde;
- niet het voorwerp is geweest van een voornemen tot onteigening, behoudens de eventuele implicaties van de hierna vermelde rooilijn;
- wel getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, ingevolge rooilijnplan met naam “Herdersstraat KOR” *de dato* 16 september 1989 (welk ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers) waaruit blijkt dat de rooilijn door de woning loopt. De rooilijn komt dus niet overeen met de voorste grens van het kadastraal perceel.

In e-mailbericht van Stad Kortrijk *de dato* 31 oktober 2023 wordt volgende toelichting gegeven aan ondergetekende notaris inzake de afstand aan stad Kortrijk van de grond die ingevolge het rooilijnplan niet bebouwd mag worden:

“Ik kreeg de mededeling van mijn collega dat in dergelijke dossiers kosteloze grondafstand gevraagd wordt.”

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat hij hiermee rekening moet houden en hij hier zijn eigen zaak van zal moeten maken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de dienst stedenbouw van Stad Kortrijk.

ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat het goed 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 het landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

WATERPARAGRAAF

Opzoeking GEO-loket

Na opzoeking verklaren de verkoper en de notaris in navolging van de wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Na zelfde opzoeking, verklaart de notaris in navolging van het Decreet integraal waterbeleid, dat het goed:

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

Verklaring verkoper

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

Verklaring koper

De koper erkent kopie te hebben ontvangen van het overstromingsrapport van 29 augustus 2023 met volgende scores:

- perceelscore (P-score) werd toegekend: A (geen overstroming gemodelleerd);
- gebouwscore (G-score) werd toegekend: A (geen overstroming gemodelleerd).

LEEGSTAND

De verkoper verklaart dat:

- het goed niet opgenomen is op de inventaris van leegstaande gebouwen/woningen noch op de inventaris van verwaarloosde gebouwen/woningen noch op de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- geen procedure werd opgestart tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid of slopingsbevel.

HERSTELVORDERING

De notaris heeft overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen het register van herstellvordering geconsulteerd, voor wat betreft de vermelding of met betrekking tot het goed al dan niet een herstelmaatregel inzake woningkwaliteit werd opgelegd.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

VOORKOOPRECHTEN

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een verkoopbelofte, een optierecht of met een recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair recht van wederinkoop, voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is en dat het geen woning betreft, waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Uit een opzoeking in het themabestand van de Vlaamse Grondenbank blijkt dat voor het voorschreven goed geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is.

KLIM

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het goed noch een bovengrondse noch een ondergrondse stookolietank aanwezig is, en dat er bij zijn weten nooit een tank aanwezig was of werd verwijderd.

ASBEST

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bij deze verkochte gebouw werd opgericht vóór 2001.

Partijen verklaren dat de verkoper het attest opgemaakt door Natacha Verroste in datum van 21 oktober 2023 en met als unieke code 20231021-000085.001, dat ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

6 asbestmaterialen

2 beperkingen

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

3 asbestmaterialen dringend verwijderen

2 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

1 asbestmateriaal verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De instrumenterende notaris wijst de partijen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en verklaart hij dat aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door

één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Emile Van Damme op 13 oktober 2023 met vermelding van certificaatnummer 20231013-0003014446-RES-1 en met een energiescore van 1285 kWh/m²jaar, label F.

Het energieprestatiecertificaat wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

De notaris wijst de koper erop dat een EPC residentiële gebouwen in principe 10 jaar geldig is.

De koper wordt erop gewezen dat 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.

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 in verband met de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen wordt de koper verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De partijen verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties te laten uitvoeren omdat de koper het gebouw gaat slopen of minstens de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

ROOKMELDERS

De notaris wijst de partijen er op dat in het Vlaamse Gewest een verplichting bestaat om rookmelders te plaatsen in alle woningen. Om wettelijk in orde te zijn moet een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) op elke verdieping minstens één rookmelder hebben.

Voor zover in voormelde eigendom geen of onvoldoende optische rookmelders aanwezig zijn, om aan de wettelijke bepalingen dienaangaande te voldoen, zal de koper hiertoe op zijn kosten en verantwoordelijkheid het nodige doen, zonder verhaal jegens de verkoper.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen zonnepanelen bevinden.

PUBLICITEITSPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen publiciteitspaneel bevindt.

4. HERDERSSTRAAT 23, 8500 KORTRIJK

De bepalingen onder dit luik (4.) gaan enkel over voorschreven goed sub 4.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Stedenbouwkundige inlichtingen/ stedenbouwkundig uittreksel

a) Informatieplicht koper

De koper werd ingelicht over de mogelijkheid om zelf vooraf alle inlichtingen in te winnen op het vlak van stedenbouw en milieu.

b) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

De partijen werden ingelicht over de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

De verkoper verklaart de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en dat bij zijn weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn.

De koper zal alle toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften moeten respecteren.

De gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Bijgevolg is artikel 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

De gemeente heeft het stedenbouwkundig uittreksel bezorgd betreffende het goed. De koper verklaart een kopie ontvangen te hebben.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen, het hypothecair getuigschrift en het stedenbouwkundig uittreksel blijkt:

- dat er voor het goed geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt;
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:
 - ° volgens het gewestplan Kortrijk: woongebieden;
 - ° volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: Art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk;
- dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- dat het goed geen deel uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;
- dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;
- dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;
- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
- dat voor het goed een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 4 september 2023, dat ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers.

Daarnaast vermeldt het stedenbouwkundig uittreksel ook dat het perceel opgenomen is in de Zone C 19^{de} en 20^{ste}-eeuwse uitbreiding Overleie en Blekerij van het Beeldkwaliteitsplan (meer info op www.kortrijk.be/beeldkwaliteitsplan).

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Geen vergunning gekend

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten werd opgericht in de loop tussen 1900 en 1918.

De notaris wijst partijen erop dat constructies die dateren hetzij van vóór de inwerkingtreding van de Wet van 29 maart 1962, hetzij van vóór de inwerkingtreding van het desbetreffende Gewestplan vermoed worden vergund te zijn.

Planbaten

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een planbatenheffing.

Splitsing

Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft de notaris op 26 oktober 2023 het verdelingsplan en een attest, waarin de aard van de akte en de in de akte te vermelden bestemming van de kavels wordt aangegeven, bij aangetekende brief verstuurd naar het college van burgemeester en schepenen.

Stad Kortrijk heeft nog niet geantwoord. Van zodra de notaris antwoord ontvangt, zullen kandidaat-kopers van het schrijven kennis kunnen krijgen.

BODEM

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten op het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat het goed geen risicoground is zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest afgeleverd op 25 september 2023 luidt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente 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 gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten”.

De notaris wijst de koper er op dat:

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en geen garantie biedt dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn;

- de regels inzake grondverzet onverkort van toepassing blijven.

ONTEIGENING – ROOILIJN – INNEMING

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed:

- niet belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde;

- niet het voorwerp is geweest van een voornemen tot onteigening, behoudens de eventuele implicaties van de hierna vermelde rooilijn;

- **wel getroffen is door een erfdiensbaarheid met betrekking tot een rooilijn**, ingevolge rooilijnplan met naam “Herdersstraat KOR” *de dato* 16 september 1989 (welk ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers) waaruit blijkt dat de rooilijn door de woning loopt. De rooilijn komt dus niet overeen met de voorste grens van het kadastraal perceel.

In e-mailbericht van Stad Kortrijk *de dato* 31 oktober 2023 wordt volgende toelichting gegeven aan ondergetekende notaris inzake de afstand aan stad Kortrijk van de grond die ingevolge het rooilijnplan niet bebouwd mag worden:

“Ik kreeg de mededeling van mijn collega dat in dergelijke dossiers kosteloze grondafstand gevraagd wordt.”

De kandidaat-koper wordt erop gewezen dat hij hiermee rekening moet houden en hij hier zijn eigen zaak van zal moeten maken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de dienst stedenbouw van Stad Kortrijk.

ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat het goed 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 het landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

WATERPARAGRAAF

Opzoeking GEO-loket

Na opzoeking verklaren de verkoper en de notaris in navolging van de wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Na zelfde opzoeking, verklaart de notaris in navolging van het Decreet integraal waterbeleid, dat het goed:

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

- niet gelegen is in een signaalgebied.

Verklaring verkoper

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

Verklaring koper

De koper erkent kopie te hebben ontvangen van het overstromingsrapport van 29 augustus 2023 met volgende scores:

- perceelscore (P-score) werd toegekend: A (geen overstroming gemodelleerd);
- gebouwscore (G-score) werd toegekend: A (geen overstroming gemodelleerd).

LEEGSTAND

De verkoper verklaart dat:

- het goed niet opgenomen is op de inventaris van leegstaande gebouwen/woningen noch op de inventaris van verwaarloosde gebouwen/woningen doch wel op de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen;
- geen procedure werd opgestart tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid of slopingsbevel.

HERSTELVORDERING

De notaris heeft overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen het register van herstellvordering geconsulteerd, voor wat betreft de vermelding of met betrekking tot het goed al dan niet een herstelmaatregel inzake woningkwaliteit werd opgelegd.

Het register van herstellvorderingen bevat de volgende informatie over het goed:

Referte	WI22-KO011
Proces-verbaal	KO.66.WI.101100/2022
Datum herstellvordering	14/06/2022
Voorwerp herstellvordering	Herstel gebreken
Dagvaarding uitgebracht	Neen
Definitieve veroordeling	Neen
Opgelegde maatregel	/

De kandidaat-koper is op de hoogte van de vermelde registratie en haar rechtsgevolgen en kon kennis nemen van het (geanonimiseerde) proces-verbaal, en zal het proces-verbaal van toewijs onherroepelijk verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij dienaangaande zou kunnen laten gelden op grond van de Vlaamse Codex Wonen.

VOORKOOPRECHTEN

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een verkoopbelofte, een optierecht of met een recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair recht van wederinkoop, voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is en dat het geen woning betreft, waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Uit een opzoeking in het themabestand van de Vlaamse Grondenbank blijkt dat voor het voorschreven goed geen wettelijk of decretaal voorkeepsrecht van toepassing is.

KLIM

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het goed noch een bovengrondse noch een ondergrondse stookolietank aanwezig is, en dat er bij zijn weten nooit een tank aanwezig was of werd verwijderd.

ASBEST

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bij deze verkochte gebouw werd opgericht vóór 2001.

Partijen verklaren dat de verkoper het attest opgemaakt door Natacha Verroste in datum van 21 oktober 2023 en met als unieke code 20231021-000119.000, dat ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

4 asbestmaterialen

2 beperkingen

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

2 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

0 asbestmaterialen verwijderen

1 asbestmateriaal maatregelen nemen

1 asbestmateriaal zorgvuldig beheren”

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De instrumenterende notaris wijst de partijen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en verklaart hij dat aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Emile Van Damme op 13 oktober 2023 met vermelding van

certificaatnummer 20231013-0003014453-RES-1 en met een energiescore van 1.358 kWh/m²jaar, label F.

Het energieprestatiecertificaat wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

De notaris wijst de koper erop dat een EPC residentiële gebouwen in principe 10 jaar geldig is.

De koper wordt erop gewezen dat 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.

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 in verband met de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen wordt de koper verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De partijen verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties te laten uitvoeren omdat de koper het gebouw gaat slopen of minstens de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

ROOKMELDERS

De notaris wijst de partijen erop dat in het Vlaamse Gewest een verplichting bestaat om rookmelders te plaatsen in alle woningen. Om wettelijk in orde te zijn moet een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) op elke verdieping minstens één rookmelder hebben.

Voor zover in voormelde eigendom geen of onvoldoende optische rookmelders aanwezig zijn, om aan de wettelijke bepalingen dienaangaande te voldoen, zal de koper hiertoe op zijn kosten en verantwoordelijkheid het nodige doen, zonder verhaal jegens de verkoper.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen zonnepanelen bevinden.

PUBLICITEITSPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen publiciteitspaneel bevindt.

5. SINT-DENIJSESTRAAT 45, 8500 KORTRIJK

De bepalingen onder dit luik (5.) gaan enkel over voorschreven goed sub 5.

STEDENBOUW EN RUIMTELIJKE ORDENING

Stedenbouwkundige inlichtingen/ stedenbouwkundig uittreksel

a) Informatieplicht koper

De koper werd ingelicht over de mogelijkheid om zelf vooraf alle inlichtingen in te winnen op het vlak van stedenbouw en milieu.

b) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

De partijen werden ingelicht over de inhoud van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die de vergunningsplichtige handelingen omschrijft.

De verkoper verklaart de nodige bouwtoelatingen te hebben verkregen en dat bij zijn weten geen juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn.

De koper zal alle toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften moeten respecteren.

De gemeente waarin het goed gelegen is beschikt over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister.

Bijgevolg is artikel 5.2.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.

De gemeente heeft het stedenbouwkundig uittreksel bezorgd betreffende het goed.

Uit de stedenbouwkundige inlichtingen, het hypothecair getuigschrift en het stedenbouwkundig uittreksel blijkt:

- dat er voor het goed geen omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunningen zijn uitgereikt;

- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is:

- ° volgens het gewestplan Kortrijk: woongebieden;

- ° volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: Art. 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk in overdruk;

- dat er op het goed geen voorkooprecht rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;

- dat het goed geen deel uitmaakt van een rechterlijke of bestuurlijke maatregel zoals vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- dat voor het goed geen verkavelingsvergunning van toepassing is;

- dat het goed niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

- dat het goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;

- dat voor het goed een stedenbouwkundig uittreksel werd afgeleverd op 4 september 2023, dat ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers.

Daarnaast vermeldt het stedenbouwkundig uittreksel ook dat het perceel opgenomen is in:

- ° het bijzonder plan van aanleg St. Denijsestraat & Zwevegemsestraat (*de dato* 16 september 1993);

- ° de Zone 2.2 Zuidelijke 19^{de}-eeuwse stadsuitbreiding van het Beeldkwaliteitsplan (meer info op www.kortrijk.be/beeldkwaliteitsplan).

De notaris wijst partijen erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Geen vergunning gekend

De verkoper verklaart dat het goed bij zijn weten werd opgericht in de loop tussen 1850 en 1874.

De notaris wijst partijen erop dat constructies die dateren hetzij van vóór de inwerkingtreding van de Wet van 29 maart 1962, hetzij van vóór de inwerkingtreding van het desbetreffende Gewestplan vermoed worden vergund te zijn.

Planbaten

De verkoper verklaart geen kennis te hebben van een planbatenheffing.

Splitsing

De verkoper verklaart geen eigenaar te zijn van een aanpalend perceel, zodoende dat voor de verkoop van het goed geen splitsingsaanvraag noodzakelijk is.

BODEM

1. De verkoper verklaart dat bij zijn weten op het goed geen risico-inrichting gevestigd is of was en dat het goed geen risicoground is zoals bedoeld in het Bodemdecreet.

2. De inhoud van het bodemattest afgeleverd op 1 september 2023 luidt:

“2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 Extra Informatie:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen in deze gemeente 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 gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten”.

De notaris wijst de koper er op dat:

- het bovenstaande geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem en geen garantie biedt dat in de toekomst geen bodemsaneringsmaatregelen noodzakelijk zijn;
- de regels inzake grondverzet onverkort van toepassing blijven.

ONTEIGENING – ROOILIJN – INNEMING

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed:

- niet het voorwerp is geweest van een voornemen tot onteigening, behoudens hetgeen hierna volgt;
- niet getroffen is door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn;

- niet belast is met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht of een derde.

Volgens voormelde stedenbouwkundige inlichtingen is het goed gelegen in onteigeningsplan met naam “St.-Denijsestraat – Zwevegemsestraat – wijziging B”. In e-mailbericht van Stad Kortrijk *de dato* 27 oktober 2023 wordt hierover volgende toelichting gegeven aan ondergetekende notaris:

“Het pand is inderdaad gelegen in een zone waarop een onteigeningsplan gekend is. Heb dit nagevraagd en er zijn op vandaag geen plannen om dit te gaan acteren.

Het plan blijft dus wel gelden maar dit zal geen invloed hebben op desbetreffend pand.”.

ONROEREND ERFGOED

De verkoper verklaart dat het goed 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 het landschappelijk erfgoed.

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd.

Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

WATERPARAGRAAF

Opzoeking GEO-loket

Na opzoeking verklaren de verkoper en de notaris in navolging van de wet betreffende de verzekeringen, dat het goed niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Na zelfde opzoeking, verklaart de notaris in navolging van het Decreet integraal waterbeleid, dat het goed:

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

Verklaring verkoper

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

Verklaring koper

De koper erkent kopie te hebben ontvangen van het overstromingsrapport van 29 augustus 2023 met volgende scores:

- perceelscore (P-score) werd toegekend: A (geen overstroming gemodelleerd);
- gebouwscore (G-score) werd toegekend: A (geen overstroming gemodelleerd).

LEEGSTAND

De verkoper verklaart dat:

- het goed niet opgenomen is op de inventaris van leegstaande gebouwen/woningen doch wel op de inventaris van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en de inventaris van verwaarloosde gebouwen/woningen;
- geen procedure werd opgestart tot vaststelling van leegstand, verwaarlozing, onbewoonbaarheid of slopingsbevel.

HERSTELVORDERING

De notaris heeft overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen het register van herstellvordering geconsulteerd, voor wat betreft de vermelding of met betrekking tot het goed al dan niet een herstelmaatregel inzake woningkwaliteit werd opgelegd.

Het register van herstellvorderingen bevat de volgende informatie over het goed:

Referte	WI22-KO013
Proces-verbaal	KO.66.WI.101300/2022
Datum herstellvordering	14/06/2022
Voorwerp herstellvordering	Herstel gebreken
Dagvaarding uitgebracht	Neen
Definitieve veroordeling	Neen
Opgelegde maatregel	/

De kandidaat-koper is op de hoogte van de vermelde registratie en haar rechtsgevolgen en kon kennis nemen van het (geanonimiseerde) proces-verbaal, en zal het proces-verbaal van toewijs onherroepelijk verzaken aan alle vorderingen tot nietigheid die hij dienaangaande zou kunnen laten gelden op grond van de Vlaamse Codex Wonen.

VOORKOOPRECHTEN

De verkoper verklaart dat het goed met geen enkel conventioneel voorkoop- of voorkeurrecht is bezwaard, noch met een verkoopbelofte, een optierecht of met een recht van wederinkoop.

De verkoper verklaart dat bij zijn weten, het goed met geen enkel wettelijk of reglementair recht van wederinkoop, voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is en dat het geen woning betreft, waaraan renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden werden uitgevoerd met toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Uit een opzoeking in het themabestand van de Vlaamse Grondenbank blijkt dat voor het voorschreven goed geen wettelijk of decretaal voorkooprecht van toepassing is.

KLIM

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn aan voormelde database.

STOOKOLIETANK

De verkoper verklaart dat in het goed noch een bovengrondse noch een ondergrondse stookolietank aanwezig is, en dat er bij zijn weten nooit een tank aanwezig was of werd verwijderd.

ASBEST

Uit de kadastrale legger blijkt dat het bij deze verkochte gebouw werd opgericht vóór 2001.

Partijen verklaren dat de verkoper het attest opgemaakt door Natacha Verroste in datum van 20 oktober 2023 en met als unieke code 20231020-000149.000, dat ter beschikking wordt gesteld van de kandidaat-kopers.

De samenvattende conclusie van het attest luidt als volgt:

“Eindconclusie volgens de wetgeving: Niet-Asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

2 asbestmaterialen

1 beperking

0 uitsluitingen

Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?

0 asbestmaterialen dringend verwijderen

0 asbestmaterialen dringend maatregelen nemen

2 asbestmaterialen verwijderen

0 asbestmaterialen maatregelen nemen

0 asbestmaterialen zorgvuldig beheren”

POSTINTERVENTIEDOSSIER

De instrumenterende notaris wijst de partijen op de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

Op vraag van de instrumenterende notaris of er voor het goed een postinterventiedossier werd opgesteld, antwoordt de verkoper ontkennend, en verklaart hij dat aan het goed sinds 1 mei 2001 geen werken werden uitgevoerd door één of meerdere aannemers waarvoor een postinterventiedossier diende te worden opgesteld.

ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door energiedeskundige Emile Van Damme op 27 oktober 2023 met vermelding van certificaatnummer 20231027-0003026246-RES-1 en met een energiescore van 689 kWh/m²jaar, label F.

Het energieprestatiecertificaat wordt ter beschikking gesteld van de kandidaat-kopers.

De notaris wijst de koper erop dat een EPC residentiële gebouwen in principe 10 jaar geldig is.

De koper wordt erop gewezen dat 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.

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 in verband met de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen wordt de koper verwezen naar <https://www.vlaanderen.be/een-woning-kopen/renovatieverplichting-voor-residentiele-gebouwen-vanaf-2023>.

KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De partijen verklaren overeengekomen te zijn geen controleonderzoek in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties te laten uitvoeren omdat de koper het gebouw gaat slopen of minstens de elektrische installatie volledig gaat renoveren.

De koper erkent ervan op de hoogte te zijn dat hij de Algemene Directie Energie, Afdeling Infrastructuur hiervan schriftelijk op de hoogte moet brengen. Hij verklaart te weten dat de nieuwe elektrische installatie slechts in gebruik zal kunnen genomen worden na een positief keuringsverslag door een erkend organisme.

ROOKMELDERS

De notaris wijst de partijen er op dat in het Vlaamse Gewest een verplichting bestaat om rookmelders te plaatsen in alle woningen. Om wettelijk in orde te zijn moet een zelfstandige woning (eengezinswoning, appartement of studio) op elke verdieping minstens één rookmelder hebben.

Voor zover in voormelde eigendom geen of onvoldoende optische rookmelders aanwezig zijn, om aan de wettelijke bepalingen dienaangaande te voldoen, zal de koper hiertoe op zijn kosten en verantwoordelijkheid het nodige doen, zonder verhaal jegens de verkoper.

ZONNEPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen zonnepanelen bevinden.

PUBLICITEITSPANELEN

De verkoper verklaart dat er zich op het goed geen publiciteitspaneel bevindt.

ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN VAN TOEPASSING VOOR ALLE FYSIEKE OPENBARE VERKOPEN

Toepassingsgebied

Artikel 1. Deze verkoopsvorwaarden zijn van toepassing op alle fysieke openbare verkopen van onroerende goederen – vrijwillige, gerechtelijke en vrijwillige onder gerechtelijke vorm - waartoe wordt overgegaan in België.

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

Toetreding

Artikel 2. De openbare verkoop moet worden aanzien als een toetredingscontract.

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

Wijze van verkopen

Artikel 3. De toewijzing gebeurt in het openbaar bij opbod, aan de laatste en hoogsteieder die de verkoper aanvaardt. Zij geschiedt in één enkele fysieke zitting bij opbod, op de wijze bepaald door het plaatselijke gebruik.

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 kan 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; hij mag één van de vorige biedingen hernemen en toewijzen aan één van de vorige bieders die zich hiertegen niet kunnen verzetten;
- d) massa's vormen, deze splitsen en vervolgens opnieuw samenvoegen of hersplitsen op de manier die hij geschikt acht ;
- e) van iedereieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van deieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bieders binden;
- h) bepalen in de bijzondere verkoopvoorwaarden dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper en voor zover deze laatste daar om verzoekt. Indien deze mogelijkheid niet in de bijzondere verkoopvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

Artikel 6. De biedingen kunnen enkel op fysieke wijze worden gedaan, wat in de publiciteit wordt meegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Artikel 8. Iedereieder een bod wenst uit te brengen, kan hiertoe overgaan op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de bijzondere verkoopvoorwaarden en in de publiciteit.

Gevolgen van een bod

Artikel 9. Elkeieder blijft door zijn bod en tot alle verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopvoorwaarden gebonden tot het ogenblik waarop het proces-verbaal van toewijzing ondertekend wordt of het goed wordt ingehouden.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 10. De sluiting van de biedingen leidt ertoe dat het goed ofwel wordt toegewezen aan de hoogst- en laatstbiedende die door de verkoper wordt aanvaard, ofwel uit de verkoop wordt teruggetrokken. De toewijzing verloopt op de plaats, de dag en het tijdstip van de fysieke biedingen.

Weigering ondertekening PV van toewijzing

Artikel 11.

Tekortkoming koper

Indien een bieder wiens bod aanvaard werd nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik, betaalt hij aan de verkoper van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als minimum € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro).

Tekortkoming verkoper

De verkoper, na aanvaarding van het hoogst weerhouden bod, betaalt aan de weerhouden bieder van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire vergoeding gelijk aan € 2.500 (twee duizend vijf honderd euro) indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen. Deze clause ontnemt de weerhouden bieder niet het recht om van de verkoper de vergoeding van zijn werkelijk geleden schade te vorderen.

Instelprijs en premie

Artikel 12. De notaris kan een instelprijs 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 bieder die bij de aanvang van de zitting als eerste bod 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.

Wanneer de notaris geen instelprijs bepaalt, kan hij een premie toekennen aan de eerste bieder. Deze premie bedraagt één procent (1 %) van dit geboden bedrag, op voorwaarde dat het goed definitief aan deze bieder wordt toegewezen en mits hij aan alle verkoopsvoorwaarden voldoet. Deze premie komt ten laste van de massa.

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

Artikel 13. 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.

Samenvoeging

Artikel 14. Indien meerdere te koop gestelde goederen afzonderlijke kavels vormen kan de notaris deze afzonderlijk toewijzen of samenvoegen volgens de voorwaarden die hij geschikt acht. Hij kan deze samengevoegde kavels tot aan de sluiting van de verkoopsverrichtingen opsplitsen of weer samenvoegen. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

Bij samenvoeging bepaalt de notaris het minimumbod voor iedere massa: zonder dat dit hoger mag zijn dan de som van de laatste biedingen op elk van de kavels afzonderlijk, verhoogd met een maximum van tien procent. (eigen onderlijning)

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 15. 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 instrumenterende 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 16. 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 17. 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 invoeren. Commandverklaring door de medeveiler is niet toegelaten.

Sterkmaking

Artikel 18. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

Artikel 19. De koper heeft het recht om op eigen kosten een lastgever aan te wijzen in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Borg

Artikel 20. 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 21. 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 22. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken te rekenen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Voor deze periode is geen interest verschuldigd aan de verkoper.

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

Kosten (Vlaams Gewest)

Artikel 23. In afwijking van artikel 1593 van het (oud) Burgerlijk Wetboek vallen de kosten, rechten en erelonen van de openbare verkoop ten laste van de verkoper, mits de koper hierin forfaitair bijdraagt.

Deze forfaitaire bijdrage bestaat 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. De koper dient deze bijdrage op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 22 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Deze bijdrage gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf procent (12 %). Zij bedraagt :

- dertig komma tachtig procent (30,80 %), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- zevenentwintig komma dertig procent (27,30%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- drieëntwintig komma tachtig procent (23,80%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);

- tweeëntwintig komma tachtig procent (22,80%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- tweeëntwintig komma dertig procent (22,30%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- eenentwintig komma dertig procent (21,30%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- twintig komma tachtig procent (20,80%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- twintig komma dertig procent (20,30%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- twintig komma nul vijf procent (20,05%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- negentien komma dertig procent (19,30%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- negentien komma nul vijf procent (19,05%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- achttien komma vijfenvijftig procent (18,55%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- zeventien komma tachtig procent (17,80%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- zeventien komma dertig procent (17,30%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- zestien komma tachtig procent (16,80%), voor prijzen boven tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- zestien komma vijfenvijftig procent (16,55%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- zestien komma nul vijf procent (16,05%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- vijftien komma tachtig procent (15,80%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- vijftien komma vijfenvijftig procent (15,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- vijftien komma dertig procent (15,30%), voor prijzen boven

vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);

- vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);

- veertien komma vijfentachtig procent (14,85%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);

- veertien komma zestig procent (14,60%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);

- veertien komma vijfendertig procent (14,35%) voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);

- veertien komma dertien procent (14,13%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00).

Voor prijzen tot en met dertigduizend euro (€ 30.000,00) is dit aandeel vrij te bepalen door de notaris, in functie van het dossier, zonder lager te mogen zijn dan eenendertig procent (31,00%).

Artikel 23bis. Algemene bepalingen inzake kosten voor alle gewesten

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

Indien een wettelijke bepaling aanleiding geeft tot vrijstelling, vermindering of vermeerdering van het verschuldigde registratierecht (bijvoorbeeld ingevolge verdelingsrecht of een ander verminderd recht, meeneembaarheid, abatement) of tot aanrekening van B.T.W. in de plaats van registratierecht of tot aanpassing van het wettelijk ereloon, zal de bijdrage, na toepassing van het percentage dat vermeld is in artikel 23, met het bedrag van de vermindering of de vermeerdering worden aangepast.

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

De verkoper dient het saldo van de kosten van de verkoop te dragen, daarin begrepen de btw op de notariële kosten en erelonen, kosten van de ambtshalve inschrijving, van een eventuele grosse en van de akten van kwijting, opheffing en eventuele rangregeling.

De door de koper te betalen forfaitaire bijdrage is definitief verworven voor de verkoper. Het eventuele tekort ten opzichte van het door de koper betaalde forfait is

ten laste van de verkoper en komt in mindering van de hem toekomende verkoopprijs; het overschot, als er één is, komt hem toe en zal worden aanzien als een prijssupplement. De notaris zal hem een afrekening bezorgen van dit eventueel tekort of overschot.

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

Schuldvergelijking

Artikel 24. 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 kosten;
- indien hij de eerste ingeschreven hypothecaire schuldeiser is (en dit ten belope van zijn hypothecair gewaarborgde vordering) en geen enkele andere schuldeiser aanspraak kan maken op de verdeling van de prijs in dezelfde mate als hij.

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

Nalatigheidsinteressen

Artikel 25. Na het verstrijken van de betalingstermijnen is de koper, ongeacht de oorzaak van de laattijdigheid en zonder afbreuk te doen aan de eisbaarheid, vanaf de dag van de eisbaarheid tot de dag van betaling, van rechtswege en zonder ingebrekestelling interest verschuldigd op de prijs, de kosten en de bijkomende lasten, of op het onbetaalde gedeelte ervan. De rentevoet wordt vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden. Voorzien deze niets, geldt de wettelijke rentevoet in burgerlijke zaken verhoogd met vier procentpunten.

Sancties

Artikel 26. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de intresten, de kosten of andere bijhorigheden van de verkoop te betalen, of nalaat om andere lasten of voorwaarden van de verkoop na te komen, heeft de verkoper het recht:

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

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

Ontbinding van de verkoop: De ontbinding van de verkoop vindt plaats zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst, na een ingebrekestelling bij deurwaardersexploot waarbij de verkoper aan de koper zijn wil te kennen zal hebben

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

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

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

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

Onverminderd de hierna bepaalde vergoedingen en intresten, is de in gebreke gebleven koper verplicht het verschil te betalen tussen zijn aankoopprijs en de prijs

behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. Dit verschil in meer komt toe aan de verkoper of aan zijn schuldeisers.

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

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

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

Machten van de lasthebber

Artikel 27. Wanneer een verkoper, een koper of een andere tussenkomende partij één of meerdere lasthebber(s) aanstellen in de verkoopvoorwaarden, wordt elke lasthebber geacht de volgende machten te hebben in de mate dat de lastgever die machten heeft:

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

Waarschuwing

Artikel 28. 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.

DEFINITIES

- De verkoopvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.
- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.
- De koper: hij of zij van wie de verkoper het bod aanvaardt en/of die de nieuwe eigenaar wordt.
- Het goed: het onroerend goed of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die na aanvaarding van het bod zal of zullen verkocht zijn.
- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.
- De fysieke biedingen: de biedingen die uitgebracht worden op de plaats, de dag en op het uur waarop de gegadigden worden opgeroepen om samen te komen, zoals vermeld in de verkoopvoorwaarden en in de publiciteit.
- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt.
- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.
- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. Enkel de notaris kan een minimumbod vaststellen.
- De toewijzing: de akte waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld.
- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, ofwel van de toewijzing, indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.
- De notaris: de notaris die de verkoping leidt.
- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

INHOUDING

(...)

VOLMACHT

(...)

SLOTBEPALINGEN

(...)