

2026

Rep. Nr.

EENVORMIGE
VERKOOPSVOOR-
WAARDENVOOR ONLINE
VERKOOP OP
BIDDIT.BE

Op zestien september tweeduizend zesentwintig ga ik, Meester **Pieterjan NOREILLIE**, Notaris te Lendelede, vervangende haar ambtgenoot Meester **Marleen VANDEWALLE**, Notaris te Wortegem-Petegem, wettelijk belet ratione loci, over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van de hierna beschreven onroerende goederen, op verzoek en aanwezigheid van:

[...]

Hierna genoemd "de verkoper(s)" en/of "de verzoeker(s)".

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen :

- A. De bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- B. De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- C. De definities, waarin de gebruikte termen worden omschreven;
- D. De volmacht(en), indien opgenomen.

A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

Contactgegevens van het notariskantoor

Kantoor van Notaris Pieterjan Noreillie te 8860 Lendelede, Dorpsplein 27, telefoon: 051/30.24.92, e-mail : pieterjan.noreillie@belnot.be.

Kantoor van Notaris Marleen Vandewalle te 9790 Wortegem-Petegem, Wortegemplein 2, telefoon : 056/73.53.70, e-mail : marleen.vandewalle@belnot.be.

Beschrijving van de te verkopen goederen

1/ STAD WAREGEM - vierde afdeling - BEVEREN-LEIE

Percelen weiland, bouwland en boomgaard, Omloopstraat, ter plaatse genaamd "Kanton Waterstr" ten kadaster bekend volgens huidige kadastrale legger sectie B nummers 0283AP0000, 0283BP0000, 0284AP0000, 0285AP0000, 0285BP0000, 0286AP0000, 0287FP0000 en 0287GP0000, met een totale oppervlakte volgens huidige kadastrale legger van één hectare achtennegentig aren drieënveertig centiaren (1ha 98a 43ca) en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 129,00 euro.

2/ STAD WAREGEM - vierde afdeling - BEVEREN-LEIE

Percelen hooiland en bouwland, Stuivenbergstraat en Paanderstraat, ter plaatse genaamd "Waterst" en "Kanton Waterstr" ten kadaster bekend volgens huidige kadastrale legger sectie B nummer 0287DP0000, 0288AP0000, 0294P0000, 0364BP0000 en 0365BP0000, met een totale oppervlakte volgens huidige kadastrale legger van acht hectaren dertien aren tweeënveertig centiaren (8ha 13a 42ca) en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 534,00 euro.

3/ STAD HARELBEKE - derde afdeling

Percelen bouwland, Lissebroek, ter plaatse genaamd "Kanton Oosterhuis" ten kadaster bekend volgens huidige kadastrale legger sectie D nummers 1698CP0000 en 1699FP0000, met een totale oppervlakte volgens huidige kadastrale legger van drie hectaren tweeëntwintig aren achtenzestig centiaren (3ha 22a 68ca) en met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van 222,00 Euro.

Oorsprong van eigendom

Voorschreven goed behoort het "OCMW te Kortrijk" (en haar rechtsvoorgangers) toe sedert meer dan dertig jaar voor heden en sinds mensenheugenis.

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens, die slechts ten titel van inlichting vermeld worden.

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

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

Instelprijs

De instelprijs voor het goed sub 1/ bedraagt tweehonderd-duizend euro (200.000,00 EUR).

De instelprijs voor het goed sub 2/ bedraagt negenhonderd-duizend euro (900.000,00 EUR).

De instelprijs voor het goed sub 3/ bedraagt driehonderd-duizend euro (300.000,00 EUR).

Minimumbod

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

Aanvang en sluiting van de biedingen

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is dinsdag 20 oktober 2026 om tien uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 27 oktober om tien uur, onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopvoorwaarden.

Dag en uur ondertekening PV van toewijzing

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden in het Stadhuis te Kortrijk, te 8500 Kortrijk, Grote Markt 54 op dinsdag 3 november 2026 om zeventien uur.

Bezoeken

Gezien de aard van de verkochte goederen, zijn deze te bezichtigen, mits er geen schade aan de goederen en/of de teelten en/of de dieren aangebracht wordt, en mits eventuele poorten/afsluitingen gesloten worden zodat er geen dieren de goederen kunnen verlaten.

Publiciteit

Er zal gedurende minstens vier weken publiciteit worden

gevoerd via Biddit.be, via Kortrijk.be/vastgoed, via Landbouw-leven en tevens door middel van een bord aan de goederen.

Eigendomsoverdracht

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

Genot - Gebruik

Verpachte toestand

De verzoeker verklaart dat de goederen die het voorwerp uitmaken van deze verkoop worden verpacht is aan de Heer DECONINCK Joost Jan Christian, wonende te 8791 Waregem (Beveren-Leie), Omloopstraat 29, die pachter is krachtens bevoorrechte pachtoverdracht de dato 16 juli 2026, met poststempel 17 juli 2026, én waarvan de nieuwe eerste pachtperiode aanvang neemt op 1 oktober 2026.

Deze pacht betreft een oktoberpacht (1 oktober).

De actuele pachtprijs voor het goed sub 1/ bedraagt 881,63 euro.

De actuele pachtprijs voor het goed sub 2/ bedraagt 3.795,72 euro.

De actuele pachtprijs voor het goed sub 3/ bedraagt 1.494.06 euro.

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

De koper treedt in alle rechten en verplichtingen van de verkoper wat betreft de in de verkoopsvoorwaarden omschreven gebruikstoestand, onverminderd de rechten die hij krachtens het contract of de wet kan doen gelden en waaraan deze bepaling geen afbreuk doet. Voor de verpachte goederen, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de pachtprijs berekend van dag tot dag, van zodra hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald. Indien de huur- of pachtprijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervalldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

Voorkooprecht - Voorkeurrecht

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

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

Voorkooprecht pachter

De pachter geniet van het voorkooprecht zoals voorzien in artikel 59 tot en met 68 van het Vlaams Pachtdecreet, dat hij kan uitoefenen voor zichzelf of voor één of meer bevoorrechte familieleden die daadwerkelijk aan de exploitatie deelnemen.

Ten minste vijftien dagen voor de dag van de openbare verkoop zal ondergetekende notaris aan de pachter kennis geven van de dag van aanvang en sluiting van de biedingen.

De notaris stelt vast dat de pachter tot op heden vooraf niet heeft afgezien van de uitoefening van zijn recht van voorkoop.

De notaris gaat over tot de toewijzing onder de opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het voorkooprecht van de pachter. De notaris geeft de pachter kennis van deze toewijzing door hem een uittreksel uit de akte van toewijzing te bezorgen. De pachter beschikt vanaf de kennisgeving over een termijn van tien dagen om de notaris in te lichten over zijn beslissing om zich in de plaats te stellen van de laatste bidder en dit overeenkomstig artikel 71 Vlaams Pachtdecreet of bij akte van de notaris.

De pachter die gebruikmaakt van zijn voorkooprecht, mag gedurende een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de aankoop, het goed of de exploitatie ervan alleen overdragen aan één of meer bevoorrechte familieleden. De beperking van overdracht geldt niet als de pachter het goed opnieuw kan verkopen aan een koper die hem in de verkoopakte een effectieve pachtijd van negen jaar waarborgt.

De pachter kan zijn recht van voorkoop voor het volledige goed, of voor een deel ervan als hij het voor het overige deel zelf uitoefent of ten voordele van een of meerdere bevoorrechte familieleden, aan een of meer derden overdragen tegen de voorwaarden als bepaald in artikel 61 Vlaams Pachtdecreet. De pachter die zijn recht van voorkoop heeft overgedragen, mag gedurende een periode van negen jaar de exploitatie van het goed niet overdragen aan andere personen dan een of meer bevoorrechte familieleden.

De pachter kan zijn recht van voorkoop niet overdragen wanneer de koper (die een natuurlijke persoon is) zich verbindt als zogenaamde 'veilige' koper overeenkomstig artikel 61, §2 Vlaams Pachtdecreet. Dit betekent dat de pachter onder dezelfde voorwaarden mag blijven pachten, en dat de koper het pachtgoed niet zal opeisen gedurende minstens achttien jaar. De koper verzaakt dus aan zijn recht om de pacht op te zeggen om welke reden ook, waardoor de pacht een einde zou nemen voor het verstrijken van de achttien jaar.

Wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon bij een openbare verkoop deelneemt aan de biedingen met de bedoeling het pachtgoed te verwerven voor doeleinden van algemeen belang als vermeld in artikel 65, §1, 3° Vlaams Pachtdecreet, of met het oog op bebossing of natuurrealisatie als vermeld in artikel 65, §1, 9° Vlaams Pachtdecreet, maakt het dat voor het begin van de biedingen kenbaar aan de notaris. Telkens wanneer een openbaar bestuur of een publiekrechtelijk rechtspersoon een dergelijk bod uitbrengt, wordt dit kenbaar gemaakt bij het uitbrengen van de bieding. De pachter kan die informatie tijdens de biedingen raadplegen. Wanneer iemand zich voor het begin van de biedingen bij de notaris kenbaar heeft gemaakt in deze hoedanigheid, kunnen alle bidders deze informatie tijdens de biedingen raadplegen door de gele kleur (in tegenstelling tot de andere biedingen die grijs zijn).

Voorkeurrecht

De verzoeker heeft verklaard dat het voorkeurrecht door haar aangeboden werd aan de Vlaamse Landmaatschappij - VLM Regio West, bij aangetekend schrijven van 31 maart 2026. Bij schrijven van 21 april 2026 heeft de Vlaamse Landmaatschappij meegedeeld dat zij het recht van voorkeur op de bij deze verkochte onroerende goederen niet wensen uit te oefenen.

Staat van het goed - gebreken

Het goed wordt verkocht in de toestand waarin het zich op de dag van de toewijzing bevindt, ook al voldoet het niet aan de wettelijke voorschriften, zonder vrijwaring voor zichtbare of verborgen gebreken en zonder enig verhaal noch recht om van de koop af te zien, zelfs wanneer de beschrijving van het goed en de opgave van de erfdienstbaarheden foutief, onnauwkeurig of onvolledig is.

De vrijstelling van de vrijwaring voor verborgen gebreken geldt niet voor een beroepsverkoper, noch voor een verkoper te kwader trouw.

Grenzen - Oppervlakte

De precieze grenzen en de aangegeven oppervlakte van de verkochte goed worden door de verkoper niet gewaarborgd, zelfs al werd er een oud of recent opmetings- of afpalingsplan opgemaakt.

Elk verschil van oppervlakte in meer of minder, al overtrof het een twintigste, is in het voordeel of in het nadeel van de koper, behoudens, maar zonder waarborg, eventueel verhaal tegen de opsteller van het plan als er één is.

Gemeenheden

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

Erfdienstbaarheden

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

De verzoeker is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn.

De koper heeft geen verhaal van andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verzoeker verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van de zichtbare erfdienstbaarheden.

Schade aan de grond of ondergrond

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

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

Vorderingen tot vrijwaring

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

Fietssnelweg

De verzoeker verklaart dat er een fietssnelweg langsheen de spoorweg zal aangelegd worden naar aanleiding van voormeld Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan vastgesteld op 22 mei 2025, waarbij een deel van het kadastrale perceel 0287FP0000 zal dienen afgestaan worden aan de Provincie West-Vlaanderen.

Administratieve bepalingen

Stedenbouwkundige voorschriften

Er is geen kennis dat het goed voorwerp uitmaakt van verhaalbelastingen of heffing op leegstand en/of verkrotting van gebouwen en woningen, of opname in de inventarislijst hieromtrent.

Ondergetekende notaris bevestigt dat geen bouwwerk noch enige vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan gebruikt worden, mag worden opgericht op de grond voorwerp van deze verkoop, zolang de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen niet verkregen is.

Ondergetekende Notaris verwijst de koper naar artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening. Deze bepaling omschrijft de vergunningsplichtige handelingen.

Ondergetekende Notaris wijst de koper erop dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

Ondergetekende Notaris wijst de koper op de gevolgen van zonevreemde constructies en naar de tekst van de artikelen 4.4.10 tot 4.4.23 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Ondergetekende Notaris neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de bestemming die de koper aan de goed zou

willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken zonder verhaal tegen ondergetekende Notaris.

De verzoeker heeft aan ondergetekende Notaris geen melding gedaan van enige stedenbouwkundige overtreding met betrekking tot de verkochte goederen.

Ondergetekende Notaris wijst de koper erop dat hij de mogelijkheid heeft gehad om persoonlijk alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige situatie van de goederen, voorwerp van huidige verkoop, en omtrent het milieu.

Ondergetekende notaris vermeldt en informeert, met toepassing van artikel 5.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals eveneens blijkt uit de stedenbouwkundige uittreksels :

- dat de Stad Waregem en de Stad Harelbeke op heden beschikken over een goedgekeurd plannen- en vergunningenregister;
- dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor de goederen is als volgt :

- . volgens het gewestplan Kortrijk :

0288P0000 en 0294P0000 : deels woongebieden met landelijk karakter en deels agrarische gebieden;

0287DP0000, 0365BP0000, 0364BP0000, 0286AP0000, 0283BP0000, 0283AP0000, 0285BP0000, 0287GP0000, 0285AP0000, 0284AP0000 en 1698CP0000 : agrarische gebieden

0287FP0000 : deels agrarische gebieden en deels (gebied voor) bestaande spoorwegen;

- . volgens het RUP "solitaire vakantiewoningen - Interfluvium" :

- alle percelen : overdruk solitaire vakantiewoningen;

- . Volgens het RUP Fietssnelweg Kortrijk-Harelbeke-Waregem: 0287FP0000 : "fietssnelweg";

- . Volgens het RUP "OPEN-RUIMTE CORRIDOR HARELBEKE-WAREGEM": 1698CP0000 en 1699FP0000 : deels agrarisch gebied en deels natuurgebied;

- . volgens het RUP "Ventilus" : 1699FP0000 : hoogspanningsleiding;

- dat voor de bij deze verkocht onroerende goederen geen recente stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt behoudens diegene hierna vermeld;

- dat voor de bij deze verkocht onroerende goederen geen verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor verkavelen van toepassing is;

- dat, zoals blijkt uit het hypothecair getuigschrift en/of het maatregelenregister en de verklaring van de verkoper, hoger beschreven goederen geen voorwerp uitmaken van een beveiligingsmaatregel of publieke herstelmaatregel als vermeld in artikel 2, 10° en 23°, van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023 of een rechterlijke herstelmaatregel of een bestuurlijke maatregel opgelegd op basis van het ruimtelijke orderingsrecht, zoals van toepassing voor de inwerkingtreding van artikel 71 en 79 van het decreet van

26 april 2024 tot wijziging van diverse decreten, wat betreft de implementatie van het Kaderdecreet Vlaamse Handhaving van 14 juli 2023, noch een procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is;

- dat hoger beschreven goederen niet gelegen zijn in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

- dat voormelde goederen niet gelegen zijn in een signaalgebied en niet het voorwerp uitmaken van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8 §1;

- dat de onroerende goederen niet zijn opgenomen in een voorkeurbesluit of een projectbesluit.

De notaris consulteerde op 21 april 2026 het maatregelenregister, in uitvoering van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving. In het register is geen informatie opgenomen betreffende het goed.

Volgens de vastgoedinformatie van de Stad Waregem op 7 april 2026 blijkt het volgende:

"Gewestplan

Referentie: GWP_02000_222_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

percelen 0294P0000 en 0288AP0000

Bestemmingen: * agrarische gebieden *woongebieden met landelijk karakter

percelen 0287DP0000, 0365BP0000, 0364BP0000, 0286AP0000, 0283BP0000, 0283AP0000, 0285BP0000, 0287GP0000, 0285AP0000 en 0284AP0000

Bestemmingen: agrarische gebieden

perceel 0287FP0000

Bestemmingen: *agrarische gebieden *bestaande spoorwegen

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977...

Alle percelen

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00138_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Bestemmingen: overdruk solitaire vakantiewoningen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 25/06/2015...

perceel 0287FP0000

Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00151_00001

Beschrijving: RUP Fietssnelweg Kortrijk-Harelbeke-Waregem

Bestemmingen: fietssnelweg

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 22/05/2025...

Alle percelen

Gewestelijke verordening
 Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 inzake toegankelijkheid
 Referentie: SVO_02000_233_00003_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 05/06/2009
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gewestelijke verordening
 Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 inzake breedband
 Referentie: SVO_02000_233_00005_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 09/06/2017
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gewestelijke verordening
 Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 inzake hemelwater
 Referentie: SVO_02000_233_00006_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 10/02/2023
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gewestelijke verordening
 Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 voor publiciteitsinrichtingen
 Referentie: SVO_02000_233_00007_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 12/05/2023
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gewestelijke verordening
 Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van ge-
 bieden voor dergelijke verblijven
 Referentie: SVO_02000_233_00002_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 08/07/2005
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gewestelijke verordening
 Beschrijving: Algemene bouwverordening inzake wegen voor
 voetgangersverkeer
 Referentie: BVO_02000_231_00001_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 29/04/1997
 Verordening type: Bouwverordening...
 Gemeentelijke verordening

Beschrijving: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen

Referentie: SVO_34040_233_00008_00001

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 10/09/2015

Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...

perceel 0287FP0000

Planbaten of -schade

Beschrijving: RUP Fietssnelweg Kortrijk-Harelbeke-Waregem

Referentie: RUP_30000_213_00151_00001...

Compensatie type: Zones zonder plancompensatie

Oorspronkelijke bestemming: Landbouw

Nieuwe bestemming: Buiten RUP

Dossiertype: proRUP

Dossiernummer: ZPC_30000_219_00151_00001

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 13/06/2025...

percelen 0294P0000 en 0288AP0000

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is...

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg

Straat naam: Paanderstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur...

perceel 0294P0000

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is...

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg

Straat naam: Leenriestraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur...

perceel 0288AP0000

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is...

Wegklasse: Ventweg

Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg

Straat naam: Paanderstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur...

percelen 0288AP0000, 0287DP0000 en 0365BP0000

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is...

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan

Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg

Straat naam: Stuivenbergstraat

Toegankelijkheid: Openbare weg

Beherende instantie: Lokaal bestuur...

percelen 0283BP0000, 0287FP0000, 0287GP0000, 0285AP0000 en 0284AP0000

Soort weg waarlangs het perceel gelegen is...

Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan
 Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg
 Straat naam: Omloopstraat
 Toegankelijkheid: Openbare weg
 Beherende instantie: Lokaal bestuur...
percelen 0287GP0000 en 0285AP0000
 Soort weg waarlangs het perceel gelegen is...
 Wegklasse: Aardeweg
 Wegcategorie: Niet van toepassing
 Straat naam:
 Toegankelijkheid: Openbare weg
 Beherende instantie: Lokaal bestuur...
perceel 0284AP0000
 Soort weg waarlangs het perceel gelegen is...
 Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan
 Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg
 Straat naam:
 Toegankelijkheid: Openbare weg
 Beherende instantie: Particulier privaat persoon of instelling...
 Soort weg waarlangs het perceel gelegen is...
 Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan
 Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg
 Straat naam:
 Toegankelijkheid: Openbare weg
 Beherende instantie: Lokaal bestuur...
percelen 0288AP0000 en 0294P0000
 Milieu
 Zoneringsplan
 Referentie: 236-237
 Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied...
percelen 0286AP0000, 0283BP0000, 0283AP0000, 0287FP0000 en 0284AP0000
 Milieu
 Zoneringsplan
 Referentie: 236-246
 Bestemming: Collectief te optimaliseren buitengebied...
perceel 0294P0000
 Risicolocaties
 Rubrieken: 3.6.3.3°
 Omschrijving: Van meer dan 50m³/h
 Categorieën: Categorie B...
 Startdatum: 03/07/2025
 Commentaar Activiteit: NIET AANPASSEN - AANVRAAG omgevingsvergunning OMV-NR: 2024137647 - inrichtingsnummer: 20241030-0054
 Vergunning:
 Type: Vergund met OMV-nummer
 Lioa-nummer: 20241030-0054
 OMV-nummer: 2024137647

Vergunning omschrijving: WAR3033 - WAREGEM - Paanderstraat, Leenriestraat

Externe referentie: MISTRAL_DOSSIER_90717

Schrapping:

Reden: Andere

Verantwoording: overlapping, perceel is altijd landbouwgrond geweest...

Alle percelen

Overstromingsgevoeligheid

Beheerders: Provincie West-Vlaanderen

percelen 0288AP0000 en 0294P0000

Perceel-score:

Globale score: D

Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A...

percelen 0287DP0000, 0365BP0000, 0364BP0000, 0286AP0000, 0283BP0000, 0283AP0000, 0285BP0000, 0287FP0000, 0287GP0000, 0285AP0000 en 0284AP0000

Perceel-score:

Globale score: B

Pluviaal: B

Fluviaal: A

Kust: A...

Alle percelen

Grondverschuivingsgevoeligheid

percelen 0294P0000, 0365BP0000, 0364BP0000, 0286AP0000, 0283BP0000, 0283AP0000, 0285BP0000, 0287GP0000, 0285AP0000 en 0284AP0000

Gevoeligheid: *Lage gevoeligheid (klasse 1)

perceel 0288AP0000

Gevoeligheid: *Lage gevoeligheid (klasse 1) *Matige gevoeligheid (klasse 2)

perceel 0287DP0000

Gevoeligheid: *Lage gevoeligheid (klasse 1), *Hoge gevoeligheid (klasse 3) *Zeer hoge gevoeligheid (klasse 4)

perceel 0287FP0000

Gevoeligheid: *Lage gevoeligheid (klasse 1), *Matige gevoeligheid (klasse 2) *Zeer hoge gevoeligheid (klasse 4)...

perceel 0365BP0000 en 0364BP0000

Onroerend erfgoed

Aanduidingstype: Gebied geen archeologie gewestelijk

Beschrijving: Gebied 10011

Referentie: 177165

Geldigheid startdatum: 10/06/2024...

Alle percelen

Gemeentelijke heffingen

Belasting type: Heffing leegstand woning

Beschrijving: mogelijks van toepassing indien opgenomen op leegstand wonen...

Belasting type: Heffing verwaarlozing
 Beschrijving: mogelijks van toepassing indien opgenomen op verwaarlozing...

Belasting type: Belast onafgewerkt
 Beschrijving: mogelijks van toepassing indien opgenomen op inventaris..."

Volgens de vastgoedinformatie ontvangen van de Stad Harelbeke op 8 april 2026 blijkt het volgende:

"perceel 1698CP0000

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: agrarische gebieden

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977...

perceel 1699FP0000

Gewestplan

Referentie: GWP_02000_00007_00001

Beschrijving: origineel gewestplan Kortrijk

Bestemmingen: Het gewestplan is vervangen door een (G)RUP.

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 04/11/1977...

perceel 1699FP0000

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_02000_212_00513_00001

Beschrijving: Ventilus

Bestemmingen: Hoogspanningsleiding

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 22/03/2024...

Alle percelen

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_30000_213_00138_00001

Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium

Bestemmingen: overdruk solitaire vakantiewoningen

Planfase:

Status: Definitieve vaststelling

Datum: 25/06/2015...

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Referentie: RUP_34013_214_00005_00001

Beschrijving: OPEN-RUIMTE CORRIDOR HARELBEKE-WAREGEM

Bestemmingen: *agrarisch gebied *natuurgebied

Planfase:

Status: Besluit tot goedkeuring

Datum: 19/03/2009...

Gewestelijke verordening

Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid

Referentie: SVO_02000_233_00003_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 05/06/2009
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gewestelijke verordening
 Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 inzake breedband

Referentie: SVO_02000_233_00005_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 09/06/2017
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gewestelijke verordening
 Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 inzake hemelwater

Referentie: SVO_02000_233_00006_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 10/02/2023
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gewestelijke verordening
 Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 voor publiciteitsinrichtingen

Referentie: SVO_02000_233_00007_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 12/05/2023
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gewestelijke verordening
 Beschrijving: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
 inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van ge-
 bieden voor dergelijke verblijven

Referentie: SVO_02000_233_00002_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 08/07/2005
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gewestelijke verordening
 Beschrijving: Algemene bouwverordening inzake wegen voor
 voetgangersverkeer

Referentie: BVO_02000_231_00001_00001
 Planfase:
 Status: Besluit tot goedkeuring
 Datum: 29/04/1997
 Verordening type: Bouwverordening...
 Gemeentelijke verordening
 Beschrijving: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
 inzake publiciteitsinrichtingen op privaat domein of vastge-
 hecht aan een constructie op privaat domein

Referentie: SVO_34013_233_00005_00002
 Planfase:
 Status: Definitieve vaststelling
 Datum: 20/01/2025
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gemeentelijke verordening
 Beschrijving: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
 lasten bij omgevingsvergunningen
 Referentie: SVO_34013_233_00009_00001
 Planfase:
 Status: Definitieve vaststelling
 Datum: 19/02/2024
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gemeentelijke verordening
 Beschrijving: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
 terrassen openbaar domein
 Referentie: SVO_34013_233_00007_00002
 Planfase:
 Status: Advisering
 Datum: 02/12/2025
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gemeentelijke verordening
 Beschrijving: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
 centrale ruimte voor warmteproductie
 Referentie: SVO_34013_233_00006_00001
 Planfase:
 Status: Definitieve vaststelling
 Datum: 15/01/2018
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Gemeentelijke verordening
 Beschrijving: Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening
 terrassen openbaar domein
 Referentie: SVO_34013_233_00007_00001
 Planfase:
 Status: Definitieve vaststelling
 Datum: 12/09/2016
 Verordening type: Stedenbouwkundige verordening...
 Soort weg waarlangs het perceel gelegen is
 Wegklasse: Aardeweg
 Wegcategorie: Niet van toepassing
 Straatnaam:
 Toegankelijkheid: Openbare weg
 Beherende instantie: Lokaal bestuur...
perceel 1699FP000
 Soort weg waarlangs het perceel gelegen is
 Wegklasse: Aardeweg
 Wegcategorie: Niet van toepassing
 Straatnaam:
 Toegankelijkheid: Openbare weg
 Beherende instantie: Naastgelegen lokaal bestuur...

Vergunningen...

Omgevingsvergunning

Beschrijving: versterken van de bestaande 380 kV verbinding tussen Izegem en Avelgem

OMV-nummer: OMV_2025025784

Project type: OMV2019_AANVRAAG

Lopende procedure: Eerste aanleg Vlaamse Regering

Stedenbouwkundige handelingen:

Vergunningsplichtig: Ja

Types: *Een grond gebruiken, aanleggen of inrichten *Nieuwbouw of aanleggen *Verbouwen/Wijzigen infrastructuur *Slopen of verwijderen *Ontbossen * Hoogstammige bomen vellen die geen deel uitmaken van een bos

Omschrijving: LIJN IZEGEM-AVELGEM

Wijzigingen van kleine landschapselementen of vegetatie:

Omschrijving: het mechanisch of chemisch beschadigen of vernietigen

Omschrijving: het verwijderen of beschadigen van kleine landschapselementen...

Overstromingsgevoeligheid

Beheerders: Provincie West-Vlaanderen

perceel 1698CP0000

Perceel-score:

Globale score: D

Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A...

perceel 1699FP0000

Perceel-score:

Globale score: D

Pluviaal: D

Fluviaal: A

Kust: A...

Grondverschuivingsgevoeligheid

Gevoeligheid: *Lage gevoeligheid (klasse 1)...

perceel 1698CP0000

Wettelijke erfdienstbaarheid van Openbaar Nut

Type: Erfdienstbare strook langs waterloop (2^{de} en 3^{de} categorie) voor ruimingswerken..."

De koper zal een kopie van voormelde vastgoedinformatie ontvangen.

De verzoeker verklaart dat alle percelen gelegen zijn in het herbevestigd agrarisch gebied "Samenhangend landbouwgebied Desselgem Zuid" van de deelruimte "3. Zuidelijke leievallei".

Onteigening - rooilijn - ondergrondse inneming

De verzoeker verklaart dat de goederen, naar zijn weten, geen voorwerp uitmaken van een planbatenheffing, noch van onteigningsmaatregelen, noch getroffen zijn door een erfdienstbaarheid met betrekking tot een rooilijn, noch belast zijn met een onder- of bovengrondse inneming in het voordeel van een openbare macht

of een derde, behoudens hetgeen hiervoor vermeld omtrent de fietssnelweg op voorschreven goed sub 1/.

Bodemtoestand

1. De notaris zal de kopers inlichten omtrent de draagwijdte van het Decreet van de Vlaamse Raad van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (sindsdien verscheidene malen gewijzigd en hierna genoemd "Bodemdecreet"), die de overdragers er onder meer toe verplichten de verkrijgers in te lichten omtrent een eventuele bodemverontreiniging, die een saneringsverplichting of een gebruiksbeperking van de grond met zich zou kunnen meebrengen.

2. Op vraag van ondergetekende notaris heeft de verzoeker-verklaard :

- dat bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, en dat het goed, overeenkomstig de bepalingen van het bodemdecreet, niet als een "risicoground" dient te worden beschouwd;

- tot op heden, vanwege de OVAM geen registratie-atteest te hebben ontvangen noch een betekening om over te gaan tot een oriënterend of beschrijvend bodemonderzoek.

3. De bodemattesten die betrekking hebben op het hierbij tekoopgestelde goed en die werden afgeleverd door de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM) op 22 april 2026 (kenmerken 20260282171, 20260282155, 20260282166, 20260282162, 20260282163, 20260282159, 20260282164, 20260282157, 20260282156, 20260282161, 20260282158, 20260282167, 20260282172 en 20260282165) werden voorgelegd.

De inhoud van deze bodemattesten bepalen elk afzonderlijk:
"2. Inhoud van het bodemattest

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

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

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een 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.

3 Opmerkingen:

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

2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.

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

4 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar ver-strekte gegevens."

3. Volgens inlichtingen verstrekt door de verzoeker met betrekking tot de onroerende goederen, heeft hij zelf geen weet van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een sanerings-verplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbe-perkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

4. De notaris bevestigt dat de bepalingen van het bodemde-creet in verband met de overdracht van gronden werden nageleefd.

Stookolietank

De verzoeker heeft aan ondergetekende Notaris verklaard dat zich op voorschreven goed geen stookolietank bevindt.

Mocht er toch een stookolietank aanwezig zijn, dan zal de koper hier dienaangaande zijn persoonlijke zaak van dienen te maken, zonder enig verhaal jegens de verzoeker of ondergetekende Notaris.

Risicozone overstromingsgebied - de waterparagraaf

De aandacht van de koper wordt gevestigd op artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, en op artikel 129 Wet betreffende de Verzekeringen.

Blijkens opzoeking via www.waterinfo.be/informatieplicht, verklaart de notaris dat de hierboven vermelde goederen:

- niet gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied zoals vast-gesteld door de Vlaamse regering met uitzondering van de per-celen 0287DP0000, 0364BP0000, 0288AP0000, 0287FP0000, 00285AP0000, 0284AP0000, 0365BP0000, 1699FP0000 en 1698CP0000 welke deels gelegen zijn in overstromingsgevoelig gebied en waarbij percelen 0286AP0000, 0283BP0000, 0287GP0000 en 0285BP0000 volledig gelegen zijn in overstromingsgevoelig ge-bied;
- niet gelegen zijn in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse rege-ring;
- niet gelegen zijn in een recent overstroomd gebied;
- niet gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen;
- niet gelegen zijn in een signaalgebied.

De percelen 0294P0000, 0288AP0000, 1698CP0000 en 1699FP0000 hebben P(erceel)-score:

D: middelgrote kans op overstromingen

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

De percelen 0287DP0000, 0364BP0000, 0286AP0000, 0283AP0000, 0283BP0000, 0287FP0000, 0287GP0000, 0285BP0000 en 0285AP0000, 0365BP0000 en 0284AP0000 hebben P(erceel)-score:

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

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

De percelen 1698CP0000 en 1699FP0000 zijn gelegen in een gebied combinatie overstroombaar vanuit waterloop - overstroombaar door afspoelend exces-hemelwater "Leiebekken".

De percelen 0294P0000 en 0288AP0000 zijn gelegen in een gebied combinatie overstroombaar vanuit waterloop - overstroombaar door afspoelend exces-hemelwater "Leiebekken", in een gebied dat overstroombaar is vanuit een waterloop en in een gebied dat doorkruist wordt door rivier maar geen sporen van overstroombaarheid.

De percelen 0287DP0000, 0364BP0000, 0365BP0000, 0286AP0000, 0283AP0000, 0283BP0000, 0287FP0000, 0287GP0000, 0285BP0000 en 0285AP0000 en 0284AP0000 zijn gelegen in een gebied dat doorkruist wordt door rivier maar geen sporen van overstroombaarheid.

Erfgoed

De verzoeker verklaart dat de verkochte goederen naar zijn weten niet zijn opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed, met uitzondering van het perceel 0287FP0000 welke gelegen is in de wetenschappelijke inventaris met ID:208421 als element van het bouwkundig erfgoed-geheel "Hoeve Ten Hasselle".

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

De verzoeker verklaart dat de verkochte goederen naar zijn weten noch voorlopig noch definitief zijn beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

Natuurbehoud

De verzoeker verklaart dat voorschreven goederen niet gelegen zijn binnen :

- een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN);
- een natuurreservaat en zijn uitbreidingsperimeter gelegen binnen de groen- en bosgebieden, de bosuitbreidingsgebieden en de met al deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening, of het Vlaams Ecologisch Netwerk;
- een door de Vlaamse Regering afgebakende perimeter binnen de groen- en bosgebieden en de bosuitbreidingsgebieden en de al

met deze gebieden vergelijkbare bestemmingsgebieden aangewezen op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening gelegen binnen het integraal verwervings- en ondersteunend netwerk (IVON);

- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

De verzoeker verklaart dat de percelen 1698CP0000 en 1699FP0000 deels gelegen zijn in natuurgebied waar mogelijk het Decreet Natuurbehoud van toepassing is.

Bosdecreet

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verzoeker verklaard dat het hierboven vermelde goed niet kan aanzien worden als een bos, een kaalvlakte, een niet beboste oppervlakte nodig voor het behoud van het bos, een bestendige bosvrije oppervlakte of strook of recreatieve uitrusting binnen het bos en dat er zich op het bij deze verkochte goed geen aanplantingen bevinden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de houtvoortbrengst.

Woningkwaliteitsbewaking - Consultatie register van herstellvorderingen

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

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over de goederen.

Jachtterrein

Er is kennis dat voorschreven percelen zich bevinden in een jachtterrein. De verzoeker verklaart dat hij op de verkochte goederen een jachtrecht heeft toegestaan aan de Heer Rogiers Geert, wonende te 8790 Waregem, Driekavenstraat 18, tot 30 september 2028.

De koper wordt ingelicht over de mogelijkheid tot schraping van het verkochte goed uit het jachtterrein.

KLIM

Uit de opzoeking op www.klim-cicc.be blijkt dat de verkochte goederen niet gelegen zijn 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, behoudens hetgeen hierna vermeld:

Uit het schrijven van Elia de dato 27 april 2026 blijkt volgende omtrent de goederen te Harelbeke:

"Plaats: Harelbeke: Spijkerlaan

ELIA-installaties:

Bovengrondse installaties

IW227 Avelgem/Izegem

380kv

Circuit(s) 380.46 -

380.101

Mast(en)...

Na analyse hebben wij vastgesteld dat er zich hoogspanningsinstallaties van Elia bevinden nabij de locatie vermeld in uw aanvraag.

Onder de bovenstaande referentie "ELIA-installaties" vindt u meer informatie betreffende het type en het spanningsniveau van deze installaties.

. Voor **bovengrondse** hoogspanningsluchtlijnen nodigen wij u uit om de volgende bepalingen in de akte op te nemen:

Het perceel situeert zich in onmiddellijke nabijheid van een hoogspanningslijn van Elia. Het Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, bepaalt de veiligheidsafstanden die moeten worden gerespecteerd ten aanzien van de hoogspanningslijnen en pylonen, rekening houdende met de aard van de hindernis en de spanning van de installaties.

Vooraleer werken of constructie-activiteiten aan te vatten in de nabijheid van de hoogspanningslijnen en/of pyloon, dient het advies van Elia ingewonnen te worden zodat de te respecteren veiligheidsmaatregelen en de al dan niet verenigbaarheid van het project met de hoogspanningsinstallaties, kunnen worden medegedeeld.

Voor nieuwe aanplantingen van bomen en struiken die zich situeren in een strook zich uitstrekkend 30 meter vanuit de as van de hoogspanningslijn (en die een groeihoogte van 3 meter zullen overschrijden), dient het advies en akkoord van Elia te worden gevraagd.

Er dient rekening gehouden te worden dat Elia toegangsrecht heeft om toezicht uit te oefenen op de hoogspanningsinstallaties en de noodzakelijke onderhouds -en herstellingswerken uit te voeren.

Per type installatie zijn specifieke veiligheidsvoorschriften van toepassing. Deze vindt u ter informatie in bijlage.".

De koper zal een kopie van voormeld schrijven met bijlagen van ELIA ontvangen.

Hypothecaire toestand - Pandregister

Het goed wordt 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.

Na ingelicht te zijn geweest door ondergetekende notarissen over de Pandwet van 11 juli 2013, heeft de eigenaar aan ondergetekende Notaris verklaard dat er in of op het verkochte goed geen installaties aanwezig zijn waarop een roerende zekerheid (een pandrecht of een eigendomsvoorbehoud) rust.

Belastingen

Alle belastingen, voorheffingen en andere fiscale lasten van welke aard ook met betrekking tot het verkochte goed worden door

de koper berekend van dag tot dag gedragen en betaald vanaf de datum van opeisbaarheid van de prijs of, indien deze vroeger plaatsvindt, vanaf zijn ingenottreding.

B. ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

Toepassingsgebied

Artikel 1.

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

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

Toetreding

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

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

Wijze van verkopen

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

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

Artikel 5. De notaris leidt de verkoop. Hij moet een minimumbod vaststellen. Hij kan op elk ogenblik en zonder verplichting tot verantwoording, onder meer:

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goed uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hier tegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bidder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bidder of één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bidder aangewezen persoon/persoonen.
- e) van iedere bidder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bidder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere bidders binden;

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

Biedingen

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

Het verloop van een online verkoop op biddit.be

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

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

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

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

Biedsystemen

Artikel 10.

Algemeen

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

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

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

Vorrang van automatische biedingen

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

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

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

Plafond (bereikt)

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

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

Gevolgen van een bod

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

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

- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent vold
- bereikbaar is voor de notaris.

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

- De 5 hoogste (en verschillende) bidders gebonden blijven en bereikbaar zijn voor de notaris tot en met de ondertekening van de akte van toewijzing of de inhouding van het goed, doch maximum 10 werkdagen na de sluiting van de biedingen.

De bidder die door de notaris wordt weerhouden overeenkomstig artikel 13 van deze algemene verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

Het sluiten van de biedingen

Artikel 13.

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

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

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

Weigering ondertekening PV van toewijzing

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

Elke door de notaris weerhouden bidder wiens bod aanvaard werd door de verkoper moet het proces-verbaal van toewijzing ondertekenen op het door de notaris vastgestelde ogenblik en dit ten belope van het hoogste bedrag dat hij heeft geboden.

Indien hij nalaat om het proces-verbaal van toewijzing te ondertekenen, blijft hij in gebreke. De instrumenterende notaris vermeldt de identiteit van de in gebreke blijvende bidder(s) en het bedrag van zijn/hun hoogste bod in het proces-verbaal van toewijzing.

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

ofwel het goed uit de verkoop terug te trekken en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen;

ofwel de akte te ondertekenen met één van de vorige bidders en van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding te bekomen.

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

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

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

een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum € 5.000 (vijfduizend euro)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bieder.

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

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

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

Deze bieder heeft dan de keuze om:

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

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

Instelprijs

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt

voortgezet bij opbod. De notaris zal dus de instelprijs op biddit.be verlagen (verlaagde startprijs).

Opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper

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

Wettelijke indeplaatsstelling

Artikel 17. De koper doet afstand van de wettelijke indeplaatsstelling die in zijn voordeel bestaat krachtens artikel 1251-2° 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 18. Indien de eigenaar of één van hen het goed zelf bewoont of gebruikt, moet hij het ontruimen en ter beschikking stellen van de koper binnen de termijn vastgesteld in de verkoopsvoorwaarden en, indien deze termijn niet zou vastgesteld zijn, vanaf de dag van de ingenottreding door de koper. Voldoet de eigenaar niet aan deze verplichting, dan zal hij daartoe worden aangemaand en zo nodig worden uitgedreven, evenals degenen die het goed met hem bewonen of gebruiken, met al hun goederen, door een gerechtsdeurwaarder aangezocht door de koper (na betaling van de prijs in hoofdsom, interesten, kosten en andere bijkomende lasten), op vertoon van een grosse van de toewijzingsakte, dit alles zo nodig met behulp van de openbare macht.

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

Toewijzing aan een medeveiler

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

Sterkmaking

Artikel 20. De bieder aan wie het goed wordt toegewezen en die verklaart te hebben gekocht voor een derde voor wie hij

zich sterk maakt is verplicht om binnen de termijn bepaald voor de betaling van de prijs of, desgevallend, binnen de door de notaris vastgestelde termijn, aan deze laatste de authentieke bekrachtiging voor te leggen van degene voor wie hij zich sterk heeft gemaakt. Bij gebrek aan bekrachtiging binnen deze termijn wordt deze bieder onweerlegbaar geacht de aankoop voor eigen rekening te hebben gedaan.

Aanwijzing van lastgever

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

Borg

Artikel 22. Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald. Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

Hoofdelijkheid - Ondeelbaarheid

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

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

Prijs

Artikel 24. De koper moet de prijs in euro betalen op het kantoor van de notaris, binnen zes weken 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 25.

De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. De hoogst weerhouden bieder moet **dit bedrag op het ogenblik van de ondertekening van het proces-verbaal van toewijzing, doch uiterlijk**

vijf dagen na de afsluiting van de biedingsperiode, betalen. Dit gebeurt op dezelfde wijze zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs.

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

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);

- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma vijfenzestig procent (13,65%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijfenvijftig procent (13,55%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma dertig procent (13,30%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma tien procent (13,10%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);
- Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);
- Twaalf komma vijfennegentig procent (12,95%), voor prijzen boven zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00) tot en met zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00);
- Twaalf komma tachtig procent (12,80%), voor prijzen boven zevenhonderdvijftigduizend euro (€ 750.000,00) tot en met één miljoen euro (€ 1.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenzestig procent (12,65%), voor prijzen boven één miljoen euro (€ 1.000.000,00) tot en met twee miljoen euro (€ 2.000.000,00);
- Twaalf komma vijfenveertig procent (12,45%), voor prijzen boven twee miljoen euro (€ 2.000.000,00) tot en met drie miljoen euro (€ 3.000.000,00);
- Twaalf komma veertig procent (12,40%), voor prijzen boven drie miljoen euro (€ 3.000.000,00) tot en met vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);
- Twaalf komma vijfendertig procent (12,35%), voor prijzen boven de vier miljoen euro (€ 4.000.000,00);

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

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

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

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

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

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

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

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

Schuldvergelijking

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

Er is gebeurlijk één uitzondering op deze regel :

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

Er mag evenmin schuldvergelijking ingeroepen worden in geval van verkoop aan een mede-eigenaar-medeveiler, die voor de

geheelheid van de prijs met een derde-koper wordt gelijkgesteld, behoudens eventuele afwijking in de verkoopsvoorwaarden.

Nalatigheidsinteressen

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

Sancties

Artikel 28. Indien de koper, al dan niet medeveiler, nalaat om de prijs, de interesten, 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 van rechtswege plaats, 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.

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

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

Dit bedrag wordt bij voorrang aangewend om de nog verschuldigde kosten door de in gebreke blijvende koper te betalen.

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploit 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 gerechtsdeurwaardersexploit of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

- Bij niet-nakoming van de verplichtingen waarin artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek voorziet of de clausules van toewijzing door de koper bij het verstrijken van hogervermelde termijn van acht dagen, informeert de notaris onmiddellijk alle personen die gerechtigd zijn de rouwkoop te vervolgen per aangetekende zending.

- Binnen een termijn van vijftien dagen te rekenen vanaf de datum van de aangetekende zending beoogd door het vorige lid, dient de notaris verzocht te worden om de rouwkoop te vervolgen, op straffe van verval. Bij gebrek hieraan, zijn slechts de andere rechtsmiddelen mogelijk.

- De termijnen van deze bepaling worden berekend overeenkomstig artikel 52 en volgende van het Gerechtelijk Wetboek.

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

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

procent van zijn koopprijs die de verkoper toekomt als een forfaitaire schadeloosstelling.

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

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

Machten van de lasthebber

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

- de verkoop volgen, de verkoopsvoorwaarden bepalen en wijzigen, de goed doen toewijzen aan de prijs die de lasthebber raadzaam oordeelt, de prijs en de bijhorigheden ontvangen en daarover kwijting verlenen of de prijs, de kosten en toebehoren betalen en er kwijting voor ontvangen;

- uitstel van betaling verlenen, toestemmen in kantmeldingen en indeplaatsstellingen met of zonder waarborg;

- afstand doen van alle zakelijke rechten, van de ontbindende rechtsvordering en van de wettelijke indeplaatsstelling, opheffing verlenen en toestemmen in de doorhaling van alle inschrijvingen, overschrijvingen en kantmeldingen, beslagen en verzet aantekeningen, de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie ontslaan een inschrijving ambtshalve te nemen met of zonder bewijs van betaling;

- alle vervolgingen instellen en beslag leggen, herveilen en andere middelen tot tenuitvoerlegging aanwenden;

- alle akten en processen-verbaal ondertekenen, woonplaats kiezen, in de plaats stellen en, in het algemeen, alles doen wat de omstandigheden vereisen.

Waarschuwing

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

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

C. DE DEFINITIES

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

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt : het ogenblik, ofwel van de toewijzing indien geen opschortende voorwaarden van toepassing zijn, ofwel waarop alle opschortende voorwaarden waaraan de verkoop onderworpen is, vervuld zijn.

- De notaris : de notaris die de verkoop leidt.

- de werkdag: elke dag met uitzondering van een zaterdag, een zondag of een wettelijke feestdag;

- De zitting : het tijdsbestek waarbinnen de biedingen kunnen gebeuren.

RECHT OP GESCHRIFTEN

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

BEVESTIGING IDENTITEIT

Ondergetekende Notaris bevestigt dat de identiteit van de verzoeker hem werd aangetoond aan de hand van hogervermelde bewijskrachtige identiteitsbewijzen.

Om te voldoen aan de verplichtingen opgelegd door de hypotheekwet, bevestigt ondergetekende Notaris, opzicht van authentieke bewijsstukken door de wet vereist :

- voor de natuurlijke personen : dat de naam, voornamen, datum en plaats van geboorte en woonplaats van de partijen overeenkomen met onderhavige vermelding.

- voor de rechtspersonen : de naam, rechtsvorm, datum van de oprichtingsakte en de zetel van de vennootschap, alsook het ondernemingsnummer indien deze vennootschap, vereniging of rechtspersoon ingeschreven is in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

BEKWAAMHEID PARTIJEN

De verzoeker verklaart volledig rechtsbekwaam te zijn, niet in staat van faillissement, kennelijk onvermogen of onbekwaamheid te verkeren, noch een gerechtelijke reorganisatie aangevraagd te hebben, niet onder (voorlopig) bewind te staan en verder niet te vallen onder toepassing van de wet op de collectieve schuldenregeling.

ORGANIEKE WET NOTARIAAT

Ondergetekende Notaris vestigt er de aandacht van partijen op dat wanneer tegenstrijdige belangen tussen partijen bestaan of de akte onevenwichtige bedingen bevat, iedere partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman.

De verzoeker verklaart geen tegenstrijdigheid van belangen in deze zaak te ervaren, alle bedingen van de akte voor evenwichtig te houden en deze te aanvaarden.

De verzoeker verklaart dat ondergetekende notaris hem volledig ingelicht heeft over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij hij betrokken is en dat hij hem op een onpartijdige wijze raad heeft verstrekt in deze zaak.

SLOTBEPALING

De verschijners verklaren tijdig kennis te hebben genomen van het ontwerp van deze akte.

WAARVAN PROCES-VERBAAL

Opgemaakt te Kortrijk, Grote Markt 54, op datum zoals ten hoofde vermeld en gesloten om zeventien uur dertig minuten.

Na integrale voorlezing van onderhavig proces-verbaal en na toelichting van dit proces-verbaal, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verschijner, vertegenwoordigd als gezegd, samen met Ons, Notaris, getekend.