

## LASTENKOHIER ONLINE VERKOOP

Repertoriumnummer: 2025/0

Dossiernummer: 2240767-1

Aantal bijlagen: 0

⇒ Register(s): *nihil*

⇒ Formaliteiten: **melding leegstand**

Reg. Bel. VLABEL: € 00,00

Reg. Bel. FOD: € 50,00

Reg. Bel. FOD bijlage: € 00,00

Recht op geschriften: € 50,00

Het jaar TWEEDUIZEND VIJFENTWINTIG.

Op ACHTTIEN (18) FEBRUARI.

Ga ik, meester Jan DIERYNCK, notaris te Kortrijk (eerste kanton), over tot het opstellen van de verkoopsvoorwaarden van de online verkoop op biddit.be van het hierna beschreven onroerend goed,

### OP VERZOEK EN IN AANWEZIGHEID VAN

(...)

### VOORAFGAANDE UITEENZETTING

(...)

## ONLINE OPENBARE VERKOOP VIA BIDDIT VERKOOPSVOORWAARDEN - Handelspand te 8500 Kortrijk, Sionstraat 4 -

### OPBOUW AKTE

Deze verkoopsvoorwaarden bevatten de volgende delen:

- 1° Een voorafgaande uiteenzetting omtrent het uitbrengen van een bod;
- 2° Het voorwerp van de online openbare verkoop
- 3° De bijzondere verkoopsvoorwaarden van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 4° De administratieve bepalingen van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 5° De attesten en de formulieren van toepassing op deze concrete online verkoping;
- 6° De algemene verkoopsvoorwaarden van toepassing voor alle online verkopen;
- 7° De definitives, waarin de gebruikte termen worden omschreven.

### CONTACTGEGEVENS NOTARISKANTOOR

Notariskantoor: Lambrecht, Raskin & Dierynck, geassocieerde notarissen

Ondernemingsnummer: 0886.360.561

Kantoor: 8501 Kortrijk (Heule), Kortrijksestraat 136

Telefoonnummer: 056/35.15.81

E-mail: [contact@lrd-notarissen.be](mailto:contact@lrd-notarissen.be)

## VOORAFGAANDE UITEENZETTING: AANDACHTSPUNTEN BIJ HET UITBRENGEN VAN EEN BOD

### GEVOLGEN VAN EEN BOD

(1) Het uitbrengen van een online bod houdt in dat iedereieder tot en met de dag van de sluiting van de biedingen of tot het goed wordt ingehouden:

- door zijn bod gebonden blijft en zich er toe verbindt om de door hem geboden prijs te betalen;

- instemt met de gebruiksvoorwaarden van deze website volgens de daartoe vastgelegde procedure;
- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopsvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- bereikbaar is voor de notaris.

**(2)** 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 hoogst weerhouden bidder nadat de notaris contact met hem heeft opgenomen, voor de notaris zal verschijnen, opdat die notaris zich van de identiteit, bekwaamheid en de burgerlijke staat van de koper kan verzekeren;
- de hoogst weerhouden bidder voor de notaris zal verschijnen om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen, nadat zijn bod werd aanvaard door de verkoper.

#### **GEEN OPSCHORTENDE VOORWAARDE FINANCIERING**

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

De koper moet de **kosten** in euro betalen op het kantoor van de notaris uiterlijk **vijf dagen** na de afsluiting van de biedingsperiode.

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.

#### **SLUITEN VAN DE BIEDINGEN & DAG EN UUR ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is in principe **donderdag 27 maart 2025 om 14 uur.**

Degene aan wie het goed wordt toegewezen is verplicht om op **woensdag 2 april 2025 om 18 uur** aanwezig zijn op het kantoor van notarissen Lambrecht, Raskin & Dierynck, met zetel te Kortrijk (Heule), Kortrijksestraat 136, voor het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing.

### **VOORWERP VAN DE ONLINE OPENBARE VERKOOP**

#### **Hoofdstuk 1. Onroerend goed**

##### **1. Beschrijving van het onroerend goed**

Volgend onroerend goed:

##### **STAD KORTRIJK – DERDE AFDELING**

Een **handelspand** met afhangen en erve, gestaan en gelegen alsvoren, **Sionstraat**, nummer **4**, gekadastraerd sectie H, volgens titel nummer 1492/F en volgens recent kadaster nummer **1492F P0000**, voor een grootte volgens kadaster van zesentachtig vierkante meter (86 m<sup>2</sup>).

Niet geïndexeerd kadastraal inkomen: € 3.480,00.

Hierna onveranderlijk "het goed" genoemd.

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

## **2. Oorsprong van eigendom**

(...)

De koper zal met deze oorsprong van eigendom genoeg moeten nemen en geen andere titel kunnen vorderen dan een afschrift van deze akte.

## **3. Hypothecaire toestand**

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.

Overeenkomstig het hypothecair getuigschrift afgeleverd door het kantoor rechtszekerheid Kortrijk 1, is het goed bezwaard als volgt:

### **a. Inschrijvingen**

(...)

### **b. Bezwarende overschrijvingen**

▪ *nihil.*

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.

## **4. Roerende zekerheden**

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

De notaris heeft de verkoper bevraagd over de aanwezigheid van bepaalde installaties waarop een roerende zekerheid zou kunnen rusten (onder meer zonnepanelen en -boilers, thuisbatterij, industriële machines, zwembaden, keuken(toestellen), verwarmingsketel, *et cetera*).

De verkoper deelt mee dat dit niet het geval is en verklaart uitdrukkelijk dat met betrekking tot eventuele verbeteringen en/of installaties verbonden met het goed deze **niet** zijn bezwaard met een geregistreerd pandrecht en/of dat er **geen** eigendomsvoorbehoud is geregistreerd in het Nationaal Pandregister.

## **Hoofdstuk 2. Roerende goederen**

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.

## **BIJZONDERE VOORWAARDEN**

### **Hoofdstuk 1. Bijzondere voorwaarden eigen aan de online verkoop**

#### **1. Instelprijs**

De instelprijs bedraagt TWEEHONDERDVIJFTIGDUIZEND EURO (€ 250.000,00).

## **2. Minimumbod**

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

## **3. Aanvang en sluiting van de biedingen**

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is **donderdag 20 maart 2025 om 14 uur.**

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is **vrijdag 28 maart 2025 om 14 uur,** onder voorbehoud van eventuele verlengingen ingevolge de zandloper en/of een algemene storing op het biedingsplatform zoals bepaald in artikel 9 van de algemene verkoopsvoorwaarden.

## **4. Dag en uur ondertekening pv van toewijzing**

Het proces-verbaal van toewijzing zal, behoudens andersluidende instructies van ondergetekende notaris en behoudens inhouding van het goed, ondertekend worden op **woensdag 2 april 2025 om 18 uur** op het kantoor van notarissen Lambrecht, Raskin & Dierynck, met zetel te Kortrijk (Heule), Kortrijksestraat 136.

## **5. 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.**

## **6. Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen bezocht worden na het maken van een telefonische afspraak met de verkoper, via het notariskantoor.

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

## **7. Publiciteit**

De publiciteit zal als volgt gebeuren vanaf heden tot aan de zitdag.

### **a. Print**

▪ Verschijning in het notarisblad en De Standaard, via het basis print pakket van Mediahuis, met toepassing van de formule no cure no pay (behoudens een vaste servickost);

Er zullen in totaal 5 inlassingen gebeuren.

▪ Geen geprinte affiches.

### **b. Digitaal – virtueel – digital only pakket van mediahuis + immoweb**

▪ Foto-reportage (met binnen- en buitenbeelden);

▪ Grondplan;

▪ Virtueel bezoek;

▪ Aanplakking verkoopbord;

- Digitale affiche van het pand (per zitdag);
- notarisblad.be;
- zimmo.be;
- biddit.be;
- notaris.be;
- immoweb.be.

## **Hoofdstuk 2. Voorwaarden eigen aan het goed**

### **1. Eigendom**

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

### **2. Ingenottreding – Gebruik**

De koper zal het genot en het vrij gebruik van het 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 goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

### **3. Overdracht van risico's – Verzekeringen**

De risico's met betrekking tot het 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.

### **4. 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 verklaart er door de notaris over te zijn geïnformeerd dat bij verkopen op rechterlijk gezag de vordering wegens verborgen gebreken krachtens artikel 1649 van het oud Burgerlijk Wetboek niet kan worden ingesteld evenmin als de vordering wegens benadeling voor zeven twaalfden krachtens artikel 1684 van het oud Burgerlijk Wetboek. De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

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.

### **5. 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.

#### **6. Verzekeringsattest**

De partijen verklaren dat de verkrijgen zuiver en eenvoudig wordt gesubrogeerd in alle rechten die de verkoper had kunnen invoeren of heeft ingeroepen in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid (artikel 1792 en 2270 van het oud Burgerlijk Wetboek). De verkrijger is evenwel gehouden, met volledige ontlasting van de verkoper, tot alle daaruit voorkomende opeisbare lasten en kosten, in de mate waarin de betaling hiervan wordt geëist vanaf de ondertekening van de authentieke verkoopakte.

De verkoper verklaart dat de verplichte verzekering van de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid **niet van toepassing** is op huidige vervreemding omdat aan het goed geen door de waarborg gedekte werken werden uitgevoerd waarvoor een definitieve vergunning werd afgeleverd na 1 juli 2018.

De verkoper verklaart dat hij bijgevolg ook niet in het bezit is gesteld van het verzekeringsattest. De verkoper verklaart dat er evenmin een borgtocht werd gesteld in afwijking van de verzekeringsplicht.

#### **7. Kadastrale legger – Oppervlakte**

De beschrijving van het goed wordt te goeder trouw gedaan op basis van de beschikbare eigendomstitels en de kadastrale gegevens.

Alle gegevens betreffende het goed en met name de kadastrale aanduidingen worden slechts als inlichting en onder alle voorbehoud verstrekt en zoals blijkt uit een uittreksel uit de kadastrale legger minder dan een jaar oud.

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

Elk verschil 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.

#### **8. Erfdienstbaarheden**

##### **a. Erfdienstbaarheden – algemeen**

Het goed wordt verkocht met alle heersende en lijdende, zichtbare en niet-zichtbare rechten en erfdienstbaarheden 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 is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

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

##### **b. 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.

**c. Ondergrondse leidingen – Informatiemeldpunt Kabels en Leidingen**

De aandacht van de koper wordt gevestigd op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt (<https://www.klim-cicc.be>) na te gaan of er zich op het goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken op zelfde goed.

De notaris heeft een opzoeking op het KLIM verricht op datum van 18 oktober 2024, waaruit het volgende is gebleken: “Er zijn geen KLIM leden betrokken voor deze aanvraag”.

**9. 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.

**10. Voorkooprecht – Voorkeurrecht – Recht van wederinkoop**

**a. Conventioneel**

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

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

**b. Wettelijk**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten dat het goed:

- Met geen enkel wettelijk of reglementair recht van wederinkoop, voorkoop- of voorkeurrecht bezwaard is;

- Niet valt onder toepassing van artikel 5.76, §1 van de Vlaamse Codex Wonen 2021, dat luidt als volgt:

*“§1. De woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en gemeenten hebben binnen hun werkingsgebied een recht van voorkoop op categorieën van percelen en gebouwen die in zones bestemd voor wonen liggen, die de gemeente afbakent via een gemeenteraadsbesluit.*

*De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen over de wijze waarop de zones afgebakend worden en de afbakening bekendgemaakt wordt.”*

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

**11. Publiciteitspanelen**

De verkoper verklaart dat er geen publiciteitspanelen op of aan het goed werden aangebracht en dat er **geen** publiciteitscontracten door hem werden afgesloten.

**12. 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 tweede verblijfplaatsen, op leegstaande of verwaarloosde gebouwen, alsook de reeds gevestigde verhaalbelastingen, blijven daarentegen integraal ten laste van de verkoper voor het lopende jaar.

De notaris wijst de verkoper er tot slot op dat sommige belastingsreglementen voorzien dat hij aan het gemeentebestuur moet laten weten aan wie hij zijn eigendom heeft overgedragen.

### **13. Tellers**

De leidingen, tellers en andere inrichtingen (onder meer deze van water, gas en elektriciteit), eigendom van de gemeente, concessiehoudende vennootschappen of andere derden, zijn **niet** in de verkoop inbegrepen.

De individuele aansluitingen op alle openbare en/of private nutsvoorzieningen en verdeelnetten zijn ten laste van de koper.

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

De koper stelt de betrokken nutsmaatschappijen op de hoogte van de overdracht.

## **ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN**

### **1. Stedenbouw en ruimtelijke ordening**

#### **a. Algemeen**

Het goed zal verkocht worden in zijn huidig stedenbouwkundig statuut, zonder verhaal van de koper tegen de verkoper voor het geval dat het goed getroffen zou zijn door overheidsbesluiten inzake onteigening, rooilijnen betreffende voor- of achterbouw, ruimtelijke ordening en stedenbouw of eender welke andere besluiten of voorschriften van bevoegde overheden. Indien de koper de bestemming van het goed wenst te wijzigen, het wenst te verbouwen, renoveren, of op het niet-bebouwde deel ervan wenst te bouwen, zal hij zich rechtstreeks moeten verstaan met de bevoegde overheid voor al wat betreft de te bekomen vergunningen en andere aangelegenheden die onder de bevoegdheid van deze overheden vallen, dit alles zonder tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen hem.

#### **b. Verklaringen van de verkoper**

De verkoper verklaart dat:

**(1)** voor alle door hem uitgevoerde en uit te voeren werken, handelingen of wijzigingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning vereist is, een stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning te hebben bekomen en de werken, handelingen of wijzigingen ook te hebben uitgevoerd en te zullen uitvoeren, overeenkomstig de bekomen stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen.

De verkoper bevestigt ten slotte algemeen dat hij **geen** kennis heeft dat er bouwwerken zouden uitgevoerd zijn in strijd met de geldende regelgeving.

**(2)** het goed thans gebruikt wordt als **handelspand**. Hij verklaart dat bij zijn weten deze bestemmingen **wettig en onbetwist** zijn.

De verkoper neemt geen enkele verantwoordelijkheid aangaande de



bestemming die de koper aan het goed zou willen geven. De koper zal er zijn zaak van maken, zonder verhaal tegen de verkoper.

**c. Informatieplicht koper**

De koper erkent tot slot ingelicht te zijn geweest omtrent de mogelijkheid om zelf alle inlichtingen in te winnen omtrent de stedenbouwkundige en milieusituatie van het verkochte goed. De notaris heeft de aandacht van de koper gevestigd op het belang en de noodzaak om persoonlijk na te gaan of het goed overeenstemt met de door de bevoegde overheden afgeleverde vergunningen en wetgeving. Hij kan zich hiervoor rechtstreeks wenden tot de dienst stedenbouw om inzage te vragen van de afgeleverde vergunningen en bijhorende plannen. Eveneens erkent de koper te zijn geweest op het belang om de wettelijkheid na te gaan van de werken die werden uitgevoerd sinds de datum van de oprichting van het goed, door zich te richten tot de dienst stedenbouw van de gemeente waar het goed zich bevindt, waar hij de voorlegging kan vragen van alle vergunningen afgeleverd sinds de datum van de oprichting van het gebouw tot op heden, teneinde te verifiëren dat geen enkele handeling of werk werd uitgevoerd in en aan het goed in overtreding met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in de verschillende stedenbouwkundige vergunningen. De verkoper is immers niet noodzakelijk op de hoogte van stedenbouwkundige overtredingen die werden begaan voor hij zelf eigenaar werd van het goed, en de optredende notarissen gaan enkel voort op de informatie die hen door die stedenbouwkundige dienst van de gemeente of stad werd bezorgd, stedenbouwkundige dienst die vaak helemaal niet op de hoogte is van het bestaan van stedenbouwkundige overtredingen.

De koper verklaart tevens te zijn geweest op de mogelijkheid om zelf de stedenbouwkundige bestemming na te zien op de gemeente en verklaart uitdrukkelijk te zijn geweest op het vergunningsplichtige karakter van bestemmings-/functiewijzigingen.

**d. Artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening**

In uitvoering van artikel 5.2.1. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening vermeldt de notaris hetgeen volgt:

1° Dat er voor het goed volgende stedenbouwkundige vergunningen/omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen zijn uitgereikt:

**“VERGUNNINGEN**

**° Stedenbouwkundige Vergunning**

*Beschrijving: verbouwen van de woning*

*Referentie: 34022\_1996\_521*

*Gemeentelijk dossiernummer: 19961065/K*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 15/02/1996*

*Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen*

**° Stedenbouwkundige Vergunning**

*Beschrijving: bezetten van voorgevel + afbraak WC en bergplaats + terug opbouwen*

*Referentie: 34022\_2007\_15700*

*Gemeentelijk dossiernummer: 19610164*

*Beslissing eerste aanleg: Geen tijdige beslissing*

*Datum beslissing: 10/03/1961*

*Vergunningverlenende overheid: College van burgemeester en schepenen*

° **Stedenbouwkundige Vergunning**

Beschrijving: **verbouwen van rijwoning tot winkelruimte**

Referentie: 34022\_2009\_859

Gemeentelijk dossiernummer: 2009/01301

Beslissing eerste aanleg: **Vergund**

Datum beslissing: 13/01/2010

Vergunningverlenende overheid: *College van burgemeester en schepenen*

° **Stedenbouwkundige Vergunning**

Beschrijving: **plaatsen van een lichtreclame en aanpassen van de raamconstructie van de voorgevel**

Referentie: 34022\_2010\_857

Gemeentelijk dossiernummer: 2010/00735/K

Beslissing eerste aanleg: **Vergund**

Datum beslissing: 29/09/2010

Vergunningverlenende overheid: *College van burgemeester en schepenen*"

Bestaande constructies waarvan wordt aangetoond dat ze werden opgericht vóór 22 april 1962 worden geacht vergund te zijn. Bestaande constructies waarvan wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het toepasselijke gewestplan, worden weerlegbaar geacht vergund te zijn.

2° Dat het goed als meest recente stedenbouwkundige bestemming heeft overeenkomstig het plannenregister:

**"Gewestplan**

Referentie: GWP\_02000\_222\_00007\_00001

Beschrijving: *origineel gewestplan Kortrijk*

Bestemmingen: **woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde**

Interpreteerbaar wegens schaal: *Ja*

Planfase:

Status: *Besluit tot goedkeuring*

Datum: 04/11/1977

...

**Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan**

Referentie: RUP\_02000\_212\_00005\_00001

Beschrijving: *Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk*

Bestemmingen: **Artikel 1 Grenslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk**

Planfase:

Status: *Besluit tot goedkeuring*

Datum: 20/01/2006

...

**Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan**

Referentie: RUP\_30000\_213\_00138\_00001

Beschrijving: *Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium*

Bestemmingen: **overdruk solitaire vakantiewoningen**

Planfase:

Status: *Definitieve vaststelling*

Datum: 25/06/2015"

3° Dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV (zijnde een rechterlijke en/of bestuurlijke maatregel), en dat er **geen** procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is.

4° Dat het goed **niet** gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan zou zijn aangeduid als een zone met voorkooprecht;

5° Dat voor het goed **geen** verkavelingsvergunning/omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is.

6° Dat de verkopers verklaren dat zij **geen** beveiligde zending hebben ontvangen met kennisgeving dat het goed het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (decreet complexe projecten van 25 april 2014), en dat het bijgevolg niet bezwaard is met een voorkooprecht ingevolge zelfde artikel.

7° dat het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een aanduiding als “watergevoelig open ruimtegebied” overeenkomstig artikel 5.6.8, §1 VCRO.

De notaris wijst de partijen nog op dat het stedenbouwkundige vastgoed informatie verder vermeldt hetgeen dat volgt:

**“Beleidsplan**

*Beschrijving: Beeldkwaliteitsplan*

*Plan type: Gabarietenplan*

*Datum opmaak: 10/09/2018*

*Impact perceel: Zone A Historische stadskern*

*Externe documentatie:* • <https://www.kortrijk.be/sites/kortrijk/files/2020-04/bkpinfociche-a-historische-stadskern-r.pdf>

...

**Milieu**

*Zoneringsplan*

*Bestemming: Centraal gebied*

...

**Leegstaande en Verwaarloosde Gebouwen**

*Inventaris type: Leegstand*

*Referentie: LSG2024115*

*Onroerend goed type: Handelsruimte*

*Inventaris status: Onderzoek lopende*

*Locatie:*

*Adres: Sionstraat 4, 8500 Kortrijk*

...

**Onroerend Erfgoed**

*Onroerend Erfgoed*

*Aanduidingstype: Vastgestelde archeologische zone*

*Beschrijving: Historische stadskern van Kortrijk*

*Referentie: 11899*

*Geldigheid startdatum: 19/02/2016*

*Externe documentatie:* • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/11899>

*Bekijk op kaart*

*Bron: Onroerend Erfgoed (bevraagd 18/10/2024)*

*Onroerend Erfgoed*

*Aanduidingstype: UNESCO werelderfgoed bufferzone*

*Beschrijving: Belforttoren: buffer*

*Referentie: 15019*

*Geldigheid startdatum: 04/12/1999*

*Externe documentatie:* • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/15019>

*Bekijk op kaart*

*Bron: Onroerend Erfgoed (bevraagd 18/10/2024)*

*Lokaal Onroerend Erfgoed*

*Beschrijving: Burgerhuis*

*Gevolg: Informatief*

*Toelichting: Grenzend aan een goed dat opgenomen werd in het inventaris van bouwkundig erfgoed.*

*Externe documentatie:* • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/157831>

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 04/11/2024)*

*Lokaal Onroerend Erfgoed*

*Beschrijving: Burgerhuis van 1865*

*Gevolg: Informatief*

*Toelichting: Grenzend aan een goed dat opgenomen werd in het inventaris van bouwkundig erfgoed.*

*Externe documentatie: • <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/158151>*

*Bron: Lokaal bestuur (bevraagd 04/11/2024)''*

De kopers bevestigen het stedenbouwkundig uittreksel betreffende het goed ontvangen te hebben verleend minder dan één jaar vóór het verlijden der akte, namelijk op **4 november 2024**.

**e. Vergunningsplichtige handelingen**

Voor alle wijzigingen aan de gebouwen en aan de bestemming ervan zal de koper de toelating moeten vragen aan de bevoegde diensten van stedenbouw. In geval van (ver)bouwen zal de koper zich moeten gedragen naar de bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften door de bevoegde overheden vastgesteld of nog vast te stellen en namelijk alle rooi- en richtlijnen moeten volgen, bepaald hetzij door de gemeentelijke overheid, hetzij door de dienst van stedenbouw. In het algemeen zullen alle reglementen inzake stedenbouw moeten worden nageleefd, dit alles zonder enige tussenkomst van de verkoper, noch verhaal tegen de verkoper.

De koper bevestigt in het bijzonder gewezen te zijn op artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (vergunningsplichtige handelingen). Partijen verklaren kennis te hebben van het feit dat de vergunningsplicht in bepaalde gevallen wordt vervangen door een meldingsplicht.

**f. Afwezigheid van bouwmisdrijf en/of juridische of stedenbouwkundige procedures**

De verkoper verklaart zelf **geen** bouwmisdrijven te hebben begaan en verklaart verder **geen** kennis te hebben van bouwmisdrijven, ook **niet** van bouwmisdrijven die dagtekenen van vóór zijn verwerving van het hoger beschreven onroerend goed en ook **niet** van bouwmisdrijven die door anderen zouden zijn gepleegd. Hij verklaart dat bij zijn weten **geen** juridische of stedenbouwkundige procedures hangende zijn betreffende het overgedragen goed.

**g. Artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening**

De verkopers verklaren dat met betrekking tot het goed **geen** zekerheid kan worden gegeven dat er handelingen mogen gesteld worden waarvan sprake in dit artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

**h. Planbatenheffing**

De verkoper verklaart tevens **geen** kennis te hebben van enige planbatenheffing.

**i. Splitsing zonder verkavelingsvergunning – artikel 5.2.2. Vlaamse codex ruimtelijke ordening**

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

**2. Bodemdecreet**

Uit de inlichtingen ontvangen van Stad Kortrijk op 4 november 2024 blijkt dat het goed niet is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van de risicogronden.

De notaris heeft kennis gegeven aan partijen van de artikelen 101 en volgende van het Decreet.

De verkopers verklaren dat tot op heden **geen** oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd en dat op het goed **geen** inrichting gevestigd is of was die opgenomen

is in de lijsten van risico-inrichtingen.

□ Voor het goed is een bodemattest voorhanden, afgeleverd door de OVAM (Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest) op **21 oktober 2024**.

Dit bodemattest luidt letterlijk als volgt:

**"2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

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

**2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT**

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

**2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m<sup>3</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

**3 OPMERKINGEN**

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

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM*

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

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

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

□ De verkoper verklaart met betrekking tot het goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting of risicobeheer, tot gebruiks- of bestemmingsbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper te goeder trouw afgelegd werd, zal de koper de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade, zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich nemen, en hij zal de verkoper hiervoor niet tot vrijwaring houden.

□ De notaris zal de kopers wijzen op het volgende:

▪ de hiervoor vermelde bepalingen houden geen enkele garantie in omtrent het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

▪ de regels inzake het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Bodemdecreet) blijven onverminderd van toepassing.

**3. Bosdecreet – Decreet natuurbehoud**

Uit de verrichte opzoeken blijkt **niet** dat het goed beschouwd moet worden als een bos, als een kaalvlakte, als een niet-beboste oppervlakte nodig voor het behoud van een bos, of als een bestendige bosvrije oppervlakte, strook of recreatieve uitrusting binnen een bos, in de zin van het bosdecreet, noch dat er zich op het goed aanplantingen zouden bevinden waardoor de bijzondere verplichtingen van het bosdecreet van toepassing zouden zijn.

Uit de verrichte opzoeken blijkt evenmin dat het goed gelegen zou zijn in een gebied waarop bijzondere bepalingen in uitvoering van het decreet natuurbehoud van toepassing zijn, zoals onder meer een vlaams ecologisch netwerk, een natuurreserveaat of een afbakening van een natuurinrichtingsproject.

#### **4. Monumenten**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed **niet** het voorwerp is van een beschermingsmaatregel genomen krachtens de wetgeving op monumenten en landschappen.

#### **5. Onroerendergoeddecreet**

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

De verkoper verklaart dat het goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, of de vastgestelde inventaris van het landschappelijk erfgoed, doch **wel deel uitmaakt van een geheel dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van archeologische zones**, als ‘**historische stadskern van Kortrijk**’, vastgesteld bij Ministerieel Besluit 19 februari 2016.

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

##### **b. Voorlopige of definitieve bescherming**

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.

#### **6. Integraal waterbeleid – Waterparagraaf**

##### **a. Opzoeking Geoloket**

Blijkens een opzoeking op het Geoloket ([www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)) verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 van de Wet betreffende de verzekeringen en het Koninklijk Besluit tot afbakening van de risicozones bedoeld in artikel 129, §1 van zelfde wet, dat het goed **niet** gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Blijkens zelfde opzoeking op het Geoloket verklaart de notaris met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van de Codex integraal waterbeleid van 15 juni 2018, dat het goed:

- **niet** gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (Perceelscore: **D** - Gebouwscore: **D**);

*Betekenis score: A: geen overstroming gemodelleerd B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering C: kleine kans op overstromingen D: middelgrote kans op overstromingen*

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

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

##### **b. Verklaring verkoper**

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

#### **7. Onteigening – rooilijn**

De verkoper verklaart dat bij zijn weten het goed:

- **niet** het voorwerp is geweest van een voornemen tot onteigening.

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

#### **8. Signaalgebieden**

Blijkens een opzoeking op het Geoloket ([www. http://geoloket.vmm.be/](http://geoloket.vmm.be/)) verklaart de notaris dat het goed **niet** gelegen is in een signaalgebied (zijnde “nag niet

*ontwikkelde gebieden met een harde gewestplanbestemming (woongebied, industriegebied,...) die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.”).*

### **9. Ongeschikt – onbewoonbaar – leegstand**

Ten slotte verklaart de verkoper hetgeen volgt:

- Dat er **geen** slopingsbevel werd gegeven en dat het goed zich niet bevindt in een bijzonder gebied bestemd voor woningbouw en waarbinnen een voorkooprecht bestaat;

- Dat bij zijn weten het goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een besluit van onbewoonbaarverklaring;

- Dat het goed bij zijn weten **niet** voorkomt in een van de lijsten van de inventaris, bedoeld in artikelen 2.15. (verwaarloosde gebouwen en woningen) en 3.19. (ongeschikte en onbewoonbare woningen) van de Vlaamse Codex Wonen 2021, en dat hij niet gewaarschuwd werd dat zelfde goed in het leegstandsregister zal opgenomen worden of op één van voormelde lijsten zal worden gezet;

- Dat het goed bij zijn weten **wel** een **gebouw** is zoals omschreven in artikel 1.3, §1, eerste lid, 14° van de Vlaamse Codex Wonen, dat **wel** is opgenomen in het **leegstandsregister**, vermeld in artikel 2.9 van de Vlaamse Codex Wonen 2021.

### **Meldingsplicht**

De notaris zal uiterlijk binnen een termijn van **2 maanden**, te rekenen vanaf de toewijs, de inventarisbeheerder (de stad) in kennis stellen van deze overdracht per aangetekend schrijven.

### **10. Herstelvorderingen**

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen. Het register van herstellvorderingen bevat **geen** informatie over het goed.

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

## **FORMULIEREN EN ATTESTEN**

### **1. Stookolietank**

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

### **2. Zonnepanelen**

De verkoper verklaart dat er zich op of rond het goed **geen** zonnepanelen bevinden die in onderhavige verkoop zijn inbegrepen.

### **3. Postinterventiedossier**

De kopers worden er op gewezen dat een postinterventiedossier dient te worden opgemaakt voor alle bouwplaatsen waar een of meerdere aannemers werken hebben opgestart na 1 mei 2001, of werken hebben uitgevoerd na 27 januari 2005 als verdere realisatie van bouwwerken die reeds voor 1 mei 2001 een aanvang hadden genomen. In dat geval moet het postinterventiedossier bij de notariële overdrachtsakte van het onroerend goed aan de verkrijger worden overhandigd.

De verkoper verklaart dat het goed deel heeft uitgemaakt van een bouwplaats waar een of meerdere aannemers werken hebben opgestart na 1 mei 2001, of werken hebben uitgevoerd na 27 januari 2005 als verdere realisatie van bouwwerken die reeds

voor 1 mei 2001 een aanvang hadden genomen.

Teneinde de nieuwe eigenaar inzonderheid toe te laten zijn toekomstige verplichtingen als opdrachtgever van eventuele latere werken aan het bouwwerk uit te oefenen, zal hij uiterlijk na de toewijs en ten vroegste na volledige betaling van de prijs en kosten aan de koper het postinterventiedossier overhandigen.

#### **4. Controle elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het goed **geen** wooneenheid betreft in de zin van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties van 10 maart 1981 ("AREI"), waarvoor een keuring van de elektrische installatie vereist is bij verkoop.

#### **5. Energieprestatiecertificaat**

Een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt met betrekking tot het goed door energiedeskundige Dave Loyson gedateerd van **5 februari 2025** met vermelding van certificaatnummer 20250205-0003522024-KNR-1 en met **energielabel C**.

Een exemplaar van dit rapport zal aan de koper worden overhandigd bij de volledige betaling van de kosten en prijs.

De notaris zal de kopers er op wijzen dat het EPC een louter informatief document is, dat niet als een essentieel of doorslaggevend element wordt beschouwd om deze verkoopovereenkomst te sluiten. Het EPC suggereert maatregelen om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren, maar legt geen enkele verplichting op aan de koper. De koper zal dan ook in geen geval aanspraak kunnen maken op een prijsvermindering of op uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie die in het EPC wordt vermeld.

Het EPC voor kleine niet-residentiële gebouwen heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

#### **6. Energie – Renovatieverplichting**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed in de zin van het Energiebesluit een **niet-residentieel** gebouw is, of een niet-residentieel gebouw uitsluitend bestaande uit meerdere niet-residentiële eenheden dat in zijn geheel verkocht wordt.

De verkoper verklaart dat door deze overdracht geen renovatieplicht ontstaat omdat uit het EPC blijkt dat het goed **reeds voldoet** aan de thans geldende energieprestatieniveaus. De notaris zal de koper er op wijzen dat hij de in het EPC vermelde installaties of constructies slechts mag wijzigen of vervangen, voor zover die wijzigingen of vervangingen elk op zich minstens dezelfde prestaties leveren die in het EPC of haar bijlagen vermeld worden.

De notaris zal de koper wijzen op de generieke renovatieverplichtingen voor niet-residentiële gebouweenheden, los van enige overdracht.

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

#### **7. Asbestinventaris – asbestattest**

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

De verkoper beschikt hiervoor over een asbestinventarisattest met unieke code UC: 20250211-000042.000, opgemaakt op 11 februari 2025, dat door de notaris



online via de diverse publiciteitskanalen ter beschikking worden gesteld vanaf de tekoopstelling.

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving: **niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*5 Asbestmaterialen*

*2 Beperkingen*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*1 Asbestmateriaal: Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen: Dringend maatregelen nemen*

*0 Asbestmaterialen: Verwijderen*

*0 Asbestmaterialen: Maatregelen nemen*

*4 Asbestmaterialen: Zorgvuldig beheren”*

De verkoper verklaart dat er sedertdien **geen** nieuw attest werd afgeleverd en dat de toestand niet gewijzigd is.

*(Er is sprake van een gewijzigde toestand als:*

*1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;*

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

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

Een exemplaar van het asbestinventarisatetest zal aan de koper worden overhandigd bij de volledige betaling van de prijs.

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

## **ALGEMENE VERKOOPSVOORWAARDEN**

### **TOEPASSINGSGBIED**

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

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

### **TOETREDING**

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

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

### **WIJZE VAN VERKOPEN**

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

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

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

a) de verkoop opschorten;

b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;

c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een

juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten;

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

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

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

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

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

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

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **BIEDINGEN**

**Artikel 6.** De biedingen worden enkel online gedaan via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), wat in de publiciteit wordt medegedeeld.

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

**Artikel 7.** Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

### **HET VERLOOP VAN EEN ONLINE VERKOOP OP BIDDIT.BE**

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

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

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

opnieuw vanaf het einde van de voorgaande 5 minuten. De biedingen worden in elk geval afgesloten op de dag zoals voorzien in de bijzondere verkoopsvoorwaarden, zodat de “zandloper” in elk geval stopt om 24 uur van de dag van de sluiting van de biedingen.

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

## **BIEDSYSTEMEN**

### **Artikel 10.**

#### **Algemeen**

Eenieder 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 eersteieder kan een bod plaatsen dat gelijk is aan of hoger is dan de instelprijs. Bij een automatische bieding en indien geen enkeleieder al een bod heeft ingevoerd, genereert het automatische biedsysteem een bod dat gelijk is aan de instelprijs.

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

#### **Voorrang van automatische biedingen**

De automatische biedingen hebben altijd voorrang op de manuele biedingen.

Wanneer eenieder een manuele bieding doet die gelijk is aan het plafond dat vooraf werd ingesteld door eenieder 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 eersteieder die zijn plafond heeft ingevoerd.

#### **Plafond bereikt**

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

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

## **GEVOLGEN VAN EEN BOD**

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

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

- zich kenbaar maakt volgens het elektronisch proces voorzien op de website;
- instemt met alle verplichtingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden en in het bijzonder zijn biedingen ondertekent volgens het elektronisch proces voorzien op de website;

- bereikbaar is voor de notaris.

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

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

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

### **HET SLUITEN VAN DE BIEDINGEN**

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

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

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

### **WEIGERING ONDERTEKENING PV VAN TOEWIJZING**

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

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

De verkoper heeft dan de keuze om:

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

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

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

Elke in gebreke blijvende bidder moet een forfaitaire schadevergoeding van **minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00) betalen**.

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

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van zijn weerhouden bod, met als **minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed niet wordt toegewezen aan een andere bidder (dit is één van de vijf hoogste bidders).

- o een forfaitaire vergoeding gelijk aan het verschil tussen zijn weerhouden bod en het bedrag van de toewijzing, met als **minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00)** indien het goed wordt toegewezen aan een andere bidder.

De vorige bidders die eveneens in gebreke blijven, moeten elk een forfaitaire vergoeding betalen van **vijf duizend euro (€ 5.000,00)**.

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

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

Deze bidder heeft dan de keuze om:

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

- ofwel van rechtswege en zonder ingebrekestelling aanspraak te maken op een forfaitaire vergoeding gelijk aan **10%** van het weerhouden bod, met als **minimum vijf duizend euro (€ 5.000,00)**.

#### **INSTELPRIJS EN PREMIE**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

Als niemand de instelprijs biedt, zal de notaris een eerste bod uitlokken door afmijning overeenkomstig artikel 1193 of 1587 van het Gerechtelijk Wetboek, waarna de verkoop wordt voortgezet bij opbod. In een dergelijk geval, zal er geen premie verschuldigd zijn. De notaris zal dus de instelprijs op [biddit.be](http://biddit.be) verlagen (verlaagde startprijs).

#### **OPSCHORTENDE VOORWAARDE VAN HET VERKRIJGEN VAN EEN FINANCIERING DOOR DE KOPER**

**Artikel 16.** De bijzondere verkoopsvoorwaarden kunnen bepalen dat de toewijzing kan plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de koper. Bij gebreke hieraan kan de koper zich dus niet beroepen op deze opschortende voorwaarde. De bijzondere verkoopsvoorwaarden

stellen de modaliteiten van deze voorwaarde vast. Indien de voorwaarde zich niet vervult, staat de persoon die om de opschortende voorwaarde heeft verzocht in voor de kosten die zijn gemaakt met het oog op de toewijzing binnen de grenzen die zijn vastgelegd in de verkoopsvoorwaarden.

#### **WETTELIJKE INDEPLAATSSTELLING**

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

#### **UITDRIJVING**

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

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

#### **TOEWIJZING AAN EEN MEDEVEILER**

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

#### **STERKMAKING**

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

#### **AANWIJZING VAN LASTGEVER**

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

#### **BORG**

**Artikel 22.** Iedere bieder of koper moet op zijn kosten en op eerste verzoek van de notaris tot zekerheid van de betaling van koopprijs, kosten en toebehoren, een solvabele borg stellen of aan de notaris een borgsom storten, door de notaris bepaald.

Indien aan dit verzoek niet onmiddellijk wordt voldaan, zal het bod als niet

bestaande kunnen beschouwd worden zonder opgave van redenen.

### **HOOFDELIJKHEID – ONDEELBAARHEID**

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

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

### **PRIJS**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

### **KOSTEN (VLAAMS GEWEST)**

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

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

- *zevenentwintig procent (27,00%) voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);*

- *Eenentwintig komma tien procent (21,10%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);*

- *Negentien komma veertig procent (19,40%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);*

- *Achttien komma dertig procent (18,30%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);*

- *Zeventien komma vijftig procent (17,50%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);*

- *Zestien komma vijfentachtig procent (16,85%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);*

- *Zestien komma vijfendertig procent (16,35%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);*

- Vijftien komma vijfnegentig procent (15,95%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zestig procent (15,60%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma vijfendertig procent (15,35%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma nul vijf procent (15,05%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma vijfenzestig procent (14,65%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot Veertien komma veertig procent (14,40%), en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma vijftien procent (14,15%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien procent (14,00%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftigduizend euro (€ 250.000,00);
- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 275.000,00) tot en met driehonderdduizend euro (€ 300.000,00);
- Dertien komma zestig procent (13,60%), voor prijzen boven driehonderdduizend euro (€ 300.000,00) tot en met driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00);
- Dertien komma vijftig procent (13,50%), voor prijzen boven driehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 325.000,00) tot en met driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfenzeventigduizend euro (€ 375.000,00) tot en met vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00);
- Dertien komma vijfentwintig procent (13,25%), voor prijzen boven vierhonderdduizend euro (€ 400.000,00) tot en met vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00);
- Dertien komma twintig procent (13,20%), voor prijzen boven vierhonderdvijfentwintigduizend euro (€ 425.000,00) tot en met vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00);
- Dertien komma nul vijf procent (13,05%), voor prijzen boven vijfhonderdduizend euro (€ 500.000,00) tot en met vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00);



- *Dertien procent (13,00%), voor prijzen boven vijfhonderdvijftigduizend euro (€ 550.000,00) tot en met zeshonderdduizend euro (€ 600.000,00);*

- *Twaalf komma vijfnegentig 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 vijftig 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 vijfveertig 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 zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

#### **NALATIGHEIDSINTERESTEN**

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

#### **SANCTIES**

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

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

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

#### **Ontbinding van de verkoop:**

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

ingebrekestelling of in een afzonderlijke akte de tekortkoming aan die aan de koper verweten wordt en die de ontbinding van de verkoop rechtvaardigt.

Nieuwe verkoop – Herveiling bij rouwkoop:

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

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

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

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

- Zodra de notaris ertoe verzocht wordt door enig persoon gerechtigd om de rouwkoop te vervolgen, maant hij, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende brief met ontvangstbevestiging, de in gebreke blijvende koper aan om binnen een termijn van acht dagen zijn verplichtingen, voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek, te voldoen of de clausules van de toewijzing uit te voeren.

- Bij gebrek aan voorafgaand verzoek, maant de notaris, vanaf de dag volgend op de in de verkoopsvoorwaarden vastgestelde vervaldag om te voldoen aan de verplichtingen voorzien in artikel 1596 van het Gerechtelijk Wetboek of aan de clausules van de toewijzing, binnen een redelijke termijn de in gebreke blijvende koper aan, per gerechtsdeurwaardersexploot of per aangetekende zending met ontvangstbewijs, om zijn verplichtingen te voldoen binnen een termijn van acht dagen.

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

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

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

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

behaald bij de nieuwe verkoop, zonder het eventueel verschil in meer te kunnen opeisen. 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, 1e lid, 2° VCF, om de kosten te doen verminderen.

#### *Uitvoerend onroerend beslag:*

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

#### **MACHTEN VAN DE LASTHEBBER**

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

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

#### **WAARSCHUWING**

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

De inlichtingen die worden vermeld in de publiciteit zijn louter informatief.

Tussen partijen gelden enkel de vermeldingen opgenomen in de verkoopvoorwaarden.

#### DE DEFINITIES

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

## **SLOTBEPALINGEN**

### **TOEPASSELIJK RECHT – BEVOEGDHEID**

Onderhavige akte zal worden beheerst door, en geïnterpreteerd overeenkomstig, het Belgisch recht.

Elk geschil betreffende de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van onderhavige akte zal definitief worden beslecht door de rechtbank en hoven van het gerechtelijk arrondissement West-Vlaanderen die bij uitsluiting bevoegd zijn.

### **EENHEID VAN AKTEN**

Alle bijzondere voorwaarden bedongen in voorgaande eigendomstitels en die betrekking hebben op het goed, zijn integraal van toepassing. De partijen verklaren deze wel te kennen.

Partijen komen overeen dat deze akten één geheel vormen en samen uitvoerbaar zijn.

### **BEVESTIGING IDENTITEIT**

Overeenkomstig de bepalingen van de Organieke Wet op het Notariaat bevestigt de notaris de identiteit van de comparant te hebben nagezien aan de hand van zijn identiteitskaarten en/of opzoeken in het rijksregister.

Overeenkomstig de bepalingen van de Hypotheekwet bevestigt de notaris voor de natuurlijke persoon op wiens naam de openbaarmaking moet geschieden: de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte, woonplaats en rijksregisternummer te hebben nagezien aan de hand van zijn identiteitskaart en/of de registers van de burgerlijke stand.

De comparant erkent dat zijn identiteitsgegevens letterlijk werden voorgelezen en verklaart dat deze volledig en correct zijn.

### **ONTWERP VAN AKTE**

#### **1. Mededeling van het ontwerp**

De comparant erkent dat hij voorafgaandelijk een ontwerp van deze akte heeft ontvangen minstens vijf werkdagen vóór het verlijden dezer, op 9 februari 2025, en dat hij deze mededeling als voldoende tijdig aanziet.

#### **2. Toelichting**

De volledige akte werd door de notaris toegelicht en het staat de comparant steeds vrij aan de notaris bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling in de akte alvorens deze te ondertekenen.

#### **3. Voorlezing**

De comparant erkent een volledige voorlezing te hebben gekregen van de vermeldingen opgenomen in het eerste en tweede lid van artikel 12 van de Organieke Wet op het Notariaat alsook de eventuele wijzigingen die werden aangebracht aan het vooraf meegedeelde ontwerp van akte.

*Ik, notaris, heb tot slot de comparant geïnformeerd dat ik de akte integraal zal voorgelezen van zodra hij dit vraagt.*

### **RECHTEN OP GESCHRIFTEN (WETBOEK DIVERSE RECHTEN EN TAKSEN)**

De notaris bevestigt ontvangst van betaling van vijftig euro (€ 50,00) ten titel van recht op geschrift, waarvan kwijting, welk recht wordt betaald op aangifte van ondergetekende notaris.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL.**

Opgemaakt en verleden te Kortrijk (Heule), ten kantore, op datum als hierboven vermeld.

Na vervulling van alles wat hiervoor is vermeld, heeft de comparant getekend met mij, notaris.