

## **VERKOOPSVOORWAARDEN**

Het jaar **TWEEDUIZEND ZESENTWINTIG**.

Op **DRIE JULI**.

Ga ik, **Henry D E C L E R C K**, notaris met standplaats te Lichtervelde, met tussenkomst van Hazel BARTHIER, notaris met standplaats te Hooglede, 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:

(...)

Hierna genoemd: **de verkoper**.

## **VOORAFGAANDE UITEENZETTING**

### **Tegenstrijdige belangen**

Ondergetekende notaris wijst de comparanten op artikel 9, § 1, tweede lid Organieke Wet Notariaat:

*Wanneer een notaris tegenstrijdige belangen of de aanwezigheid van onevenwichtige bedingen vaststelt, vestigt hij hierop de aandacht van de partijen en deelt hen mee dat elke partij de vrije keuze heeft om een andere notaris aan te wijzen of zich te laten bijstaan door een raadsman. De notaris maakt hiervan melding in de notariële akte.*

### **Voorlezing en toelichting**

De volledige akte zal door de notaris(sen) worden toegelicht en het staat de partijen steeds vrij bijkomende uitleg te vragen over om het even welke bepaling van deze akte alvorens de akte te ondertekenen.

De notaris deelt de partijen vervolgens mee dat de akte integraal zal worden voorgelezen indien minstens één van hen hierop prijs stelt, alsook indien minstens één van hen van oordeel is dat het ontwerp van deze akte hem of haar niet tijdig is meegedeeld.

Hierop verklaren alle partijen dat zij geen volledige voorlezing van de akte wensen. Eventuele wijzigingen die werden of nog zullen worden aangebracht aan het ontwerp van akte zullen steeds integraal worden voorgelezen.

### **Bekwaamheid**

De ondergetekenden verklaren op heden handelingsbekwaam te zijn om deze rechtshandeling te stellen, niet gefailleerd te zijn, niet te zijn gevisieerd door een beschermingsmaatregel of beschikkingsbeperking en geen collectieve schuldenregeling of gerechtelijke reorganisatie te hebben aangevraagd noch bekomen (...).

(...)

### **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.

## VERKOOPSVOORWAARDEN

### **A. BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN**

#### **Contactgegevens van het notariskantoor**

Notariaat Henry Declerck & Thibault Declerck

Statiestraat 92A

8810 Lichtervelde

Telefoon: 051 / 72 20 64

E-mail: [henry.declerck@belnot.be](mailto:henry.declerck@belnot.be)

#### **Beschrijving van het onroerend goed**

##### **Gemeente LICHTERVELDE – enige afdeling**

Een woonhuis, op en met grond en toebehoren, staande en gelegen aan de Sportlaan 61, kadastraal gekend volgens titel sectie F, deel van nummer 655/A met een zelfde oppervlakte van twee are vierentachtig centiare (2a 84ca), en volgens recent kadastraal uittreksel sectie F, nummer 0655F3P0000.

Niet-geïndexeerd KI: vierhonderdachtenveertig euro (€ 448,00).

##### **Plan**

Voormeld onroerend goed is getekend (onder lot 1) op een plan, dat werd opgemaakt door de heer Jozef Feryn, landmeter te Lichtervelde, op 28 juni 1971.

##### **Oorsprong van eigendom**

(...)

##### **Instelprijs**

De instelprijs bedraagt **HONDERDVIJFENZESTIGDUIZEND EURO (€ 165.000,00)**.

##### **Instelpremie**

In afwijking van de algemene verkoopsvoorwaarden wordt er geen premie toegekend aan de eerste bidder die bij aanvang van de biedingen een bedrag gelijk aan of hoger dan de instelprijs biedt.

##### **Minimumbod**

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

##### **Geen opschortende voorwaarde tot verkrijging van een financiering**

De biedingen kunnen niet gebeuren onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een financiering door de bidder.

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

De dag en het uur van de aanvang van de biedingen is maandag 17 augustus 2026 om 14:30 uur.

De dag en het uur van de sluiting van de biedingen is dinsdag 25 augustus 2026 om 14:30 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.

##### **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 het kantoor van ondergetekende notaris op maandag 31 augustus 2026 om 17:00 uur.

### **Publiciteit - bekendmaking**

De verkoop zal als volgt worden bekend gemaakt:

- Door publicatie op de volgende websites: [www.biddit.be](http://www.biddit.be), [www.notaris.be](http://www.notaris.be), en [www.zimmo.be](http://www.zimmo.be).

- Door een publicatie gedurende een viertal weken in het Notarisblad voor West-Vlaanderen (elke zaterdag tussen Het Nieuwsblad).

- Door de plaatsing van een verkoopsbord aan het pand.

### **Bezoeken**

Het goed zal door de kandidaat-kopers kunnen worden bezocht na telefonische afspraak met het notariskantoor van notaris Henry Declerck te Lichtervelde.

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

### **Beschrijving van het goed**

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 verkoopsvoorwaarden 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.

### **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.

### **Pandwet**

De verkoper verklaart op de hoogte te zijn van de wetgeving inzake de zake-lijke zekerheden op roerende goederen, die onder meer toelaat dat onder bepaalde voorwaarden mee verkochte 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 verkoper verklaart in dat kader dat hij alle leveranciers van installaties/verbeteringen betreffende voormeld onroerend goed (bijvoorbeeld: verwarmingsketel, zonnepanelen, keuken(toestellen)) integraal hebben betaald.

De verkoper verklaart dat geen enkel onderdeel van voormeld onroerend goed is bezwaard met een pandrecht of met een eigendomsvoorbehoud.

### **Eigendomsoverdracht**

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

### **Genot – Gebruik**

De koper zal het genot van het verkochte goed verkrijgen nadat hij de prijs, de kosten en alle bijkomende lasten in hoofdsom en eventuele interesten heeft betaald.

Vooraleer deze betalingen gedaan zijn, mag de koper het verkochte goed niet geheel of gedeeltelijk afbreken, noch veranderen of wijzigen. Hij mag evenwel op zijn kosten bewarende maatregelen nemen.

De 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.

Indien het goed verhuurd is, zal de koper er het genot van hebben door het innen van de huur- of pacht prijs 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 pacht prijs na vervallen termijn betaalbaar is, komt het gedeelte hiervan dat betrekking heeft op de periode van de vorige vervaldag tot op de dag van de ingenottreding door de koper aan de verkoper toe.

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

De verkoper verklaart dat het te koop gestelde goed vrij is van ieder huurrecht, persoonlijk of zakelijk genotsrecht of van iedere feitelijke bezetting.

#### **Voorkooprecht – Voorkeurrecht**

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

De verkoper verklaart:

1) dat geen enkele pachter een decretaal of wettelijk recht van voorkoop heeft op voormeld goed, noch een decretaal of wettelijk recht heeft om een voorkooprecht aan een derde over te dragen;

2) dat er geen enkel decretaal voorkooprecht van toepassing is;

3) dat het recht van voorkeur voor de Vlaamse Landmaatschappij niet toepasselijk is;

4) dat er geen recht van wederinkoop geldt;

5) dat hij met niemand een conventioneel voorkooprecht, recht van voorkeur of wederinkoop heeft afgesloten, behoudens een recht van voorkoop ten voordele van De Mandel te Roeselare, opgenomen in de aankoopakte van 27 oktober 1971, overgeschreven als gemeld.

Woonmaatschappij Thuiswest (vroeger genaamd “De Mandel”) werd door ondergetekende notaris in kennis gesteld van deze verkoop door een e-mail van de instrumenterende notaris op 20 maart 2025. Daarop heeft Thuiswest in haar schrijven van 20 maart 2025 het volgende meegedeeld:

*“De oorspronkelijke verkoop van de woning gelegen in de Sportlaan 61 te Lichtervelde gebeurde onder de voorwaarden van het bestek NM/V64. De termijn voor aanbidding van het voorkooprecht is verstreken.*

*Thuiswest zal geen gebruik maken van haar voorkooprecht en er worden geen verdere verplichtingen noch verbodsbepalingen opgelegd.”*

Thuiswest heeft bij schrijven van 25 september 2025 ook het volgende bevestigd:

*“Het voorkeurecht dient niet aangeboden te worden gelet op de verstreken termijn.*

*Het conventioneel voorkeurecht is niet van toepassing bij Sportlaan 61.*

*De verplichting tot inspectie mag eveneens geschrapt worden.”*

Ondergetekende notaris verwijst eveneens naar het schrijven van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen van 14 augustus 2020, waarin wordt bevestigd dat het voorkeurecht niet meer geldig is.

De verkoper verklaart (conform artikel 3.30, § 1, 5° BW):

- enerzijds kennis te hebben van het feit dat sinds 1 juli 2022 de akte die het bestaan van een conventioneel voorkeurecht, voorkeurecht of optierecht vaststellen met betrekking tot het verkochte goed moeten worden overgeschreven op het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie en dat het gebrek aan overschrijving zijn engagement tegenover de derde niet uitsluit;

- anderzijds dat hij geen kennis heeft dat het verkochte goed bezwaard is met één van deze rechten.

#### **Publiciteitspanelen**

De verkoper verklaart dat voormeld goed niet het voorwerp uitmaakt van een huurovereenkomst betreffende publiciteitspanelen.

#### **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.

De koper verklaart formeel het verkochte onroerend goed aandachtig bezocht te hebben.

#### **Rommel – inboedel**

De liefhebbers worden er door de notaris uitdrukkelijk op gewezen dat in principe de inboedel niet begrepen is in de verkoop en dat de eigenaars het pand principieel leeg en bezemschoon moeten ter beschikking stellen.

Indien de bij deze verkochte goederen niet volledig leeg zouden zijn bij de ingentreding door de koper, zal de verwijdering van de eventueel resterende inboedel en rommel op initiatief van de koper dienen te gebeuren, zonder dat de verkoper of de notaris enige vrijwaring verlenen. In dit geval dient de koper er zijn eigen zaak van te maken, zonder verhaal op de verkoper.

#### **Grenzen – Oppervlakte**

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.

De kadastrale beschrijving wordt hier enkel aangehaald ten titel van inlichting; haar eventuele onnauwkeurigheid blijft zonder verhaal tussen partijen.

#### **Gemeenheden**

De koper zal het goed aanvaarden met alle rechten en verplichtingen met betrekking tot eventuele gemene muren, hagen of andere afsluitingen met de aanpalende eigendommen.

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 erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard of bevoordeeld kan zijn.

De verkoper is ertoe gehouden de hem bekende conventionele erfdienstbaarheden te vermelden, behalve deze die zichtbaar zijn. De koper heeft geen verhaal voor andere erfdienstbaarheden, die hij zal moeten dulden, zelfs als hij ze niet kende.

De verkoper verklaart geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd lastens het verkochte goed en geen kennis te hebben van zichtbare erfdienstbaarheden, behoudens deze opgenomen in voormelde akte, verleden voor Meester Marc Waûters, notaris met standplaats destijds te Lichtervelde, op 27 oktober 1971, overgeschreven als voormeld, die woordelijk het volgende vermeldt, met in voorkomend geval verklaringen tussen haakjes:

#### "Voorwaarden.

*Het goed wordt verkocht tegen de algemene Bedingen en voorwaarden vervat in de "Algemene Voorschriften" betreffende de verkoop (Bestek N.M./V.64) voor zover daarvan hierna niet wordt afgeweken. De kopers en de maatschappij-verkoopster hebben thans voornoemde "Algemene Voorschriften" als minuut neergelegd. Deze "Algemene Voorschriften" zullen aan onderhavige akte gehecht blijven na echt te zijn verklaard, na door de partijen "ne varietur" te zijn ondertekend en na door de notaris te zijn voorzien van de vermelding "Bijlage". Zij zullen terzelfder tijdals onderhavige akte worden geregistreerd en zullen onafscheidbaar deel uitmaken van deze akte.*

*De komparanten verklaren als de hunne te erkennen de handtekeningen welke aangebracht zijn onderaan de "Algemene Voorschriften" en de hierin vervatte bedingen nogmaals aan te nemen in de bewoordingen waarin zij zijn uitgedrukt.*

*(...)*

#### Uitvoerend beslag op onroerend goed – wederinkoop

*De kredietmaatschappij, De Belgische Staat en de maatschappij verkoopster zijn ertoe gemachtigd in voorkomend geval hun pand uit te winnen volgens de procedure van uitvoerend beslag op onroerend goed, zoals bepaald in de artikels duizend vijfhonderd zestig tot en met duizend zeshonderd zes en twintig van de wet van tien oktober negentienhonderd zeven en zestig, houdende het gerechtelijk wetboek.*

*In geval van inbreuk op de bedingen en voorwaarden die het voorwerp uitmaken van de artikelen vier en vijf van de "Algemene Voorschriften" in zake de verkoop; kan de erkende vennootschap zoals vermeld in artikel zeven van de bedingen en voorwaarden van onderhavige verkoop, daarenboven gebruik maken van het*

*recht van wederinkoop. Na het verstrijken van de periode van vijf jaar bezit de maatschappij-verkoopster alleszins een voorkooprecht.*

*(...)*

#### **Inspectie**

*De kopers verplichten er zich toe het goed te laten inspecteren door de afgevaardigden van de tussenkommende maatschappijen, van de Nationale Maatschappij voor Huisvesting en van het Ministerie van Volksgezondheid en van het Gezin, opdat zij er zich zouden kunnen van vergewissen dat de bepalingen van deze akte worden nageleefd, onder meer die welke betrekking hebben op de bestemming en het gebruik van het verkochte goed."*

De koper verklaart daarvan kennis te hebben en ontslaat ondergetekende notaris ervan deze voorwaarden hier te herhalen.

De koper verklaart tevens uitdrukkelijk dat hij een kopie van voormeld bestek mocht ontvangen.

Voor zover deze bepalingen nog van toepassing zijn, verklaren partijen dat voormelde bepalingen één authentiek geheel vormen met de bepalingen van deze akte.

In dit laatste geval treedt de koper in dit verband in de rechten en de plichten van de vorige eigenaars.

#### **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.

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

De risico's met betrekking tot het verkochte goed gaan over op de koper vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Vanaf dit ogenblik moet de koper zelf zorgen voor de verzekering tegen brand en aanverwante risico's, indien hij verzekerd wenst te zijn.

Indien het goed deel uitmaakt van een gedwongen mede-eigendom moet de koper de bedingen in de statuten over de verzekering naleven.

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.

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

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

### **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.

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.

### **Administratieve bepalingen**

#### **RUIMTELIJKE ORDENING**

#### **1) Omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen - Stedenbouwkundige vergunning**

De verkoper verklaart dat voor voormeld onroerend goed volgende omgevingsvergunning(en) voor stedenbouwkundige handelingen of stedenbouwkundige vergunning(en) werd(en) uitgereikt:

#### **“Stedenbouwkundige Vergunning**

*Beschrijving: bouwen van 36 woningen*

*Referentie: 36011\_1967\_118*

*Gemeentelijk dossiernummer: 36011/4434/B/1967/19*

*Aard aanvraag: Nieuw openbaar nut*

*Beslissing eerste aanleg: Vergund*

*Datum beslissing: 07/07/1967*

*Vergunningverlenende overheid: Vlaams Gewest*

*Verval:*

*Status: Niet onderzocht*

*Motivering:”*

Constructies opgericht vóór 22 april 1962 of vóór eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden vermoed vergund te zijn.

#### **2) Planbestemming**

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed de volgende stedenbouwkundige bestemming heeft:

#### **“- Gewestplan**

*Referentie: GWP\_02000\_222\_00006\_00001*

*Beschrijving: origineel gewestplan Roeselare - Tielt*

*Bestemmingen: woonuitbreidingsgebieden*

*Interpreteerbaar wegens schaal: Neen*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 17/12/1979*

*Externe documentatie:*

*•[https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP\\_02000\\_222\\_00006\\_00001](https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.GWP_02000_222_00006_00001). BG.1.Dossierstuk.SV.1\_1#page=9*

•[https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP\\_02000\\_222\\_00006\\_00001](https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/GWP_02000_222_00006_00001)

*Bijkomende documentatie:*

*Titel: Decreet betreffende woonreservegebieden*

*Classificatie: Decreet*

*Omschrijving: Het decreet betreffende woonreservegebieden (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, Hoofdstuk VI, Afdeling 4, Art. 5.6.10. tot en met Art. 5.6.15.) is van toepassing op dit plan.*

*Dit decreet legt beperkingen op, tenzij die beperkingen (deels) zijn opgeheven door een later plan, of door een procedure tot vrijgave van woonreservegebieden.*

*Link:<https://codex.vlaanderen.be/Portals/Codex/documenten/1018245.html#H1112500>*

**- Bijzonder Plan van Aanleg**

*Referentie: BPA\_36011\_224\_00002\_00003*

*Beschrijving: BPA Burgemeester Callewaertlaan*

*Bestemmingen: Bij gekoppelde en aaneengesloten bebouwing*

*Interpreteerbaar wegens schaal: Neen*

*Planfase:*

*Status: Besluit tot goedkeuring*

*Datum: 26/06/1987*

*Externe documentatie: • [https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/BPA\\_36011\\_224\\_00002\\_00003](https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/BPA_36011_224_00002_00003)*

**- Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan**

*Referentie: RUP\_30000\_213\_00152\_00001*

*Beschrijving: Solitaire vakantiewoningen - Midden West-Vlaanderen*

*Bestemmingen: Overdruk solitaire vakantiewoningen*

*Planfase:*

*Status: Definitieve vaststelling*

*Datum: 22/06/2017*

*Externe documentatie:*

•[https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP\\_30000\\_213\\_00152\\_00001.DV.3.Dossierstuk.SV.1\\_1#page=-1](https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_30000_213_00152_00001.DV.3.Dossierstuk.SV.1_1#page=-1)

•[https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP\\_30000\\_213\\_00152\\_00001](https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/RUP_30000_213_00152_00001)"

**3) Maatregel**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI, hoofdstuk III en IV van de VCRO (zijnde een rechterlijke of bestuurlijke maatregel) en dat er geen procedure voor het opleggen van een dergelijke maatregel hangende is. Dit blijkt eveneens uit het hypothecair getuigschrift en het maatregelenregister.

De notaris consulteerde op 1 juli laatstleden het maatregelenregister, zoals opgelegd in artikel 83, §4 van het Kaderdecreet over de handhaving van de Vlaamse regelgeving.

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

**4) Voorkooprecht**

De verkoper verklaart dat op voormeld onroerend goed geen voorkooprecht

rust, vermeld in artikel 2.4.1 van de VCRO of artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten.

**5) Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden - verkavelingsvergunning**

De verkoper verklaart dat voor voormeld onroerend goed geen omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden noch verkavelingsvergunning werd afgeleverd.

**6) Complexe projecten**

De verkoper verklaart dat beschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit (complexe projecten) ([www.complexe-projecten.be](http://www.complexe-projecten.be)).

**7) Watergevoelig openruimtegebied**

De verkoper verklaart dat het onroerend goed niet aangeduid is als watergevoelig openruimtegebied conform artikel 5.6.8, § 1 VCRO.

**8) Splitsing**

De partijen verklaren dat deze akte geen betrekking heeft op een verdeling van een onroerend goed zonder afgifte van omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

**9) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

a) Algemeen

De koper zal alle wetten, decreten, besluiten, reglementen en voorschriften inzake ruimtelijke ordening moeten naleven, zonder aanspraak te kunnen maken tegen de verkoper of van hem enige vergoeding te kunnen eisen. De koper verklaart op de hoogte te zijn van de stedenbouwkundige toestand van het bij deze verkochte goed en ontslaat de verkoper en de notaris van het verstrekken van verdere informatie en het uitvoeren van bijkomende opzoekingen.

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

b) Verklaringen verkoper

De verkoper verklaart:

- geen weet te hebben van enige bouwovertrading met betrekking tot het verkochte goed.

- voor alle constructies door hem opgericht, een bouwvergunning of omgevingsvergunning te hebben bekomen, voor zover dat noodzakelijk was, en dat al deze constructies conform die vergunning werden opgericht.

- dat de huidige functie vergund is.

- dat voorschreven goed niet het voorwerp uitmaakt van enig voornemen tot onteigening.

De verkoper verklaart tenslotte dat er geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden die hij zou moeten melden aan de diensten van het kadaster met het oog op een mogelijke wijziging van het kadastraal inkomen. De verkoper verklaart bovendien dat geen enkele procedure hangende is betreffende een herziening van het kadastraal inkomen van het verkochte goed.

c) Informatieplicht van de instrumenterende ambtenaar

De instrumenterende notaris verklaart dat voor voormeld onroerend goed een stedenbouwkundig uittreksel is afgeleverd door het College van burgemeester en schepenen van **Lichtervelde op 16 maart 2026**.

De koper erkent van de instrumenterende notaris een kopie van het uittreksel uit het vergunningen- en plannenregister ontvangen te hebben.

De notaris wijst de koper erop dat:

- voor eventuele veranderings- en/of verbouwingswerken die hij zou willen uitvoeren, hij zich dient te gedragen naar de desbetreffende wetgeving, zonder enige verantwoordelijkheid van de verkoper of van de notaris.

- hij zich tevens dient te bevragen bij de bevoegde stedenbouwkundige autoriteiten of het verkochte goed de bestemming kan krijgen die hij hieraan wenst te geven.

- er diverse vergunnings- en meldingsplichten voortvloeien uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (onder meer artikelen 4.2.1. en 4.2.2.).

Ondergetekende notaris bevestigt dat, voor zoveel hij dat kan nagaan, voor voorschreven goed geen andere stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd uitgereikt dan diegene die werd vermeld in de brief van de gemeente.

Ondergetekende notaris staat niet in voor de juistheid van de informatie in het stedenbouwkundig uittreksel. Of er voor het verkochte goed een vergunning is verleend impliceert niet dat de constructies op het verkochte goed allemaal vergund zijn noch dat ze werden opgericht in overeenstemming met de verleende vergunning. Zowel de constructie als de functie dienen te zijn vergund. De afwezigheid van een proces-verbaal van vaststelling van een omgevingsmisdrifft garandeert niet de afwezigheid daarvan. De verkoper biedt geen garanties omtrent eventuele vermoedens van vergunning en daaraan desgevallend gekoppelde rechten.

De koper erkent te weten dat het onderzoek van de notaris zich beperkt tot een louter administratief nazicht en dat uit de vermelding van één of meerdere vergunningen niet met zekerheid kan worden afgeleid dat de vergunningen betrekking hebben op het verkochte goed, dat het goed volledig in overeenstemming met deze vergunningen werd opgericht, dat de afgeleverde vergunningen ook daadwerkelijk rechtsgeldig zijn en dat de afgeleverde vergunningen niet vervallen zijn. Het behoort ook niet tot de opdracht van de notaris om de feitelijke toestand na te gaan, maar tot de informatieplicht van de koper zelf en van de verkoper.

Ondergetekende notaris wijst de partijen op:

a) artikel 6.2.2., 4° van de Codex, dat de sanctie bij niet naleving van de informatieplicht, voorzien in de artikelen 5.2.1 tot en met 5.2.6 van de Codex vastlegt op een exclusieve bestuurlijke geldboete van maximaal vierhonderdduizend euro;

b) artikel 6.6.2. van de Codex, dat de koper toelaat de verkoop door de Rechtbank te laten vernietigen wegens inbreuk op de informatieplicht met betrekking tot de publiciteit en de onderhandse overeenkomst.

De koper verklaart, voor zoveel als nodig, overeenkomstig het tweede lid van zelfde artikel 6.6.2. dergelijke vordering tot vernietiging niet meer te willen invoeren, daar hij thans in het bezit is van alle door de Codex opgelegde informatie. De koper

verklaart uitdrukkelijk te verzaken, voor zover nodig, aan de vordering tot nietigverklaring op basis van een inbreuk op de informatieplicht, zodat de vordering tot vernietiging van de titel niet meer kan worden ingeroepen.

d) Artikel 4.2.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Bovendien wordt de koper gewezen op artikelen 4.2.1. en 4.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die de vergunningsplichtige respectievelijk de meldingsplichtige en vrijgestelde handelingen omschrijft, alsook op het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.

De koper verklaart hiervan kennis te hebben.

**10) Bouwovertreedingen**

a) De verkoper verklaart dat hij op voormeld onroerend goed niets opgericht of gebouwd heeft zonder de nodige vergunningen en aldus in dit verband geen enkele wet of decreet overtreden heeft.

b) Het gemeentebestuur meldt in voormeld stedenbouwkundig uittreksel niet dat voor voormeld onroerend goed stedenbouwmisdrijven werden vastgesteld.

**11) Planbatenheffing**

De verkoper verklaart dat voor voormeld onroerend goed geen planbatenheffing verschuldigd is.

**12) Aanvullende informatie bezorgd door de gemeente**

De gemeente deelt in het door haar bezorgde stedenbouwkundige uittreksel nog volgende informatie mee:

***“- Soort weg waarlangs het perceel gelegen is***

*Soort weg waarlangs het perceel gelegen is*

*Wegklasse: Weg bestaande uit een rijbaan*

*Wegcategorie: Lokale erftoegangsweg*

*Straatnaam: Sportlaan*

*Toegankelijkheid: Openbare weg*

*Beherende instantie: Lokaal bestuur*

*(...)*

***- Milieuvergunning***

*Mogelijks worden niet alle activiteiten vermeld die opgenomen zijn in de milieuvergunning. De aanvrager neemt best contact op met de stad of gemeente om deze informatie te verkrijgen.*

*Beschrijving: melding mazouttank*

*Dossiernummer: 36011/3255/1/E/1*

*Referentienummer: 36011\_1992\_167*

*Inrichtingsnummer:*

*Risicoklasse: Klasse 3*

*Beslissing eerste aanleg:*

*Status: Aktename*

*Datum: 21/12/1992*

*Vergunningverlenende instantie: College van burgemeester en schepenen*

*Vergunning procedure: VLAREM*

*Activiteiten:*

*Rubriek: 17.3.6.1.*

*Type: VLAREM*

*Risicoklasse: Klasse 3*  
*Status: Vergund*  
*Startdatum: 21/12/1992*

*Externe documentatie:*  
*(...)*

**- Vergunningstoestand**

*Beschrijving: Vermoedelijk niet vergunde constructies aanwezig*

**- Milieu**

**Zoneringsplan**

*Bestemming: Centraal gebied"*

**BODEMDECREET**

1) De verkoper verklaart dat er op de grond van voormeld onroerend goed bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, en/of geen activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 2 van het bodemdecreet, met andere woorden dat voormeld onroerend goed bij zijn weten geen risicogrand is.

2) De verkoper verklaart in verband met voormeld onroerend goed geen kennis te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper van dit onroerend goed of aan derden of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

De verkoper verklaart dat hij sinds de datum van nagemeld attest en tot op heden geen kennisgeving van de OVAM heeft ontvangen die leidt tot enige wijziging van dit attest.

De verkoper verklaart van de OVAM geen schrijven te hebben ontvangen waaruit blijkt dat recent een oriënterend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS) werd uitgevoerd op of rond voormeld onroerend goed.

3) In het stedenbouwkundig uittreksel dat werd opgevraagd bij de gemeente naar aanleiding van deze verkoop, deelt de gemeente niet mee dat er een milieuvergunning afgeleverd werd, behoudens deze hiervoor vermeld, of een vlarebo-activiteit gekend is voor dit onroerend goed.

4) De koper verklaart voor heden het/de door het bodemdecreet opgelegd(e) en door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, verder in het kort OVAM genoemd, afgeleverde bodemattest(en) in verband met voormeld onroerend goed te hebben ontvangen.

De inhoud van dit bodemattest, afgeleverd op **8 januari 2025**, met referentie **20250010075**, luidt als volgt:

**"2. INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

**2.0 EXTRA INFORMATIE:**

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

**2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand 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](https://ovam.vlaanderen.be/het-bodemattest).

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

5) Uit de verklaringen van de verkoper, uit het schrijven van voornoemd Gemeentebestuur en uit voormeld(e) bodemattest(en) blijkt dat voormeld onroerend goed niet als risicoground dient beschouwd te worden.

6) Voor zover voorgaande verklaring door de verkopende partij te goeder trouw afgelegd werd, zal de verkoper niet tot vrijwaring gehouden zijn voor eventuele (niet-gekende) bodemverontreiniging, onverminderd de bijzondere bepalingen van het Bodemdecreet inzake de aansprakelijkheid van de vervuiler en de historische bodemverontreiniging.

7) De instrumenterende notaris bevestigt dat alle bepalingen van “Hoofdstuk VIII: overdrachten” van het Decreet op de bodemsanering en de bodembescherming werden toegepast.

De notaris wijst de koper er echter op dat:

- dit geen enkele garantie inhoudt met betrekking tot het al dan niet zuiver zijn van de bodem;

- dit niet verhindert dat de regels met betrekking tot het grondverzet (Hoofdstuk XIII van het Vlarebo) onverminderd van toepassing blijven. Zie: <https://www.ovam.be/gebruik-van-bodemmaterialen-grondverzet>.

## **PFAS-VERVUILING EN NO REGRET-MAATREGELEN**

Uit een recente raadpleging door ondergetekende notaris van de digitaal ter beschikking gestelde kaart <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/maatregelen-per-gemeente> blijkt dat voormeld goed niet gelegen is in een risicosite die verband houdt met PFAS-verontreiniging en ook niet gelegen is in een actuele no-regret-zone.

De notaris vestigt uitdrukkelijk de aandacht van de partijen op de informatie die wat dit betreft ter beschikking wordt gesteld op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

## **ASBESTINVENTARISATTEST**

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 asbestinventarisatetest met attestnummer: 20250106-000635.000, opgemaakt door heer Sap Laurens en gedateerd op 6 januari 2025.

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

De samenvattende conclusie van dit attest luidt:

*“Eindconclusie volgens de wetgeving:*

***Niet-asbestveilig***

*Tijdens de inspectie vastgesteld:*

*5 Asbestmaterialen*

*0 Beperking*

*0 Uitsluitingen*

*Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?*

*1 Asbestmateriaal Dringend verwijderen*

*0 Asbestmaterialen Dringend maatregelen nemen*

*0 Asbestmaterialen Verwijderen*

*1 Asbestmateriaal Maatregelen nemen*

*3 Asbestmaterialen Zorgvuldig beheren”.*

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

Er is sprake van een gewijzigde toestand als:

1° er nieuwe asbesthoudende materialen zijn aangetroffen;

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

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

De koper kan voorafgaand aan het uitbrengen van het bod kennis nemen van het bestaan en de inhoud van dit asbestinventarisatetest. Het origineel zal worden overhandigd bij ondertekening van het pv van toewijs.

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

### **KEURING ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

#### **Oude afgekeurde elektrische installatie**

De verkoper verklaart dat het voorwerp van deze verkoop een wooneenheid is in de zin van hoofdstuk 8.4., afdeling 8.4.2. van Boek 1 van 8 september 2019 van het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), waarvan de elektrische installatie niet het voorwerp is geweest van een volledig controleonderzoek overeenkomstig het oud AREI voorafgaandelijk de ingebruikname van de installatie.

Bij proces-verbaal van 24 december 2024 werd door ACEG vzw vastgesteld dat de installatie niet voldoet aan de voorschriften van dit Reglement. Na afloop van een termijn van 18 maanden vanaf het proces-verbaal van toewijs zal vastgesteld moeten worden of de overtredingen verdwenen zijn. De koper is verplicht zijn identiteit en de datum van deze akte mee te delen aan voornoemd erkend organisme dat de controle heeft uitgevoerd. De koper behoudt evenwel de vrijheid om na deze

mededeling vrij een ander erkend organisme aan te stellen om de keuring in de toekomst te verrichten.

De koper erkent door de notaris op de hoogte gesteld te zijn van zowel de sancties voorzien in het Algemeen Reglement alsook de gevaren en aansprakelijkheden bij het gebruik van een installatie die niet voldoet aan de vereisten van dit Reglement, alsook het feit dat de kosten van herkeuring door het organisme aan hem zullen aangerekend worden. De koper erkent een exemplaar van het proces-verbaal uit handen van de verkoper ontvangen te hebben.

De eventuele kosten voor de aanpassing van de elektrische installatie vallen uitsluitend ten laste van de koper.

### **ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT**

#### **EPC residentiële eenheden**

De verkoper verklaart dat voor het bij deze verkochte goed een geldig energieprestatiecertificaat werd opgemaakt door heer Vandenberghe Wim, erkend energiedeskundige type A op datum van 21 december 2024 met vermelding van unieke code 3488007-RES-1, met als energiescore 380 kWh/ (m<sup>2</sup> jaar) en energielabel D, één en ander overeenkomstig artikel 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2008, houdende de invoering van het energieprestatiecertificaat residentiële gebouwen bij verkoop en verhuur en de uitvoering van de energieaudit.

De koper kan voorafgaand aan het uitbrengen van het bod kennis nemen van het bestaan en de inhoud van dit energieprestatiecertificaat. Het origineel zal worden overhandigd bij ondertekening van het pv van toewijs.

De koper verklaart nog in geen geval aanspraak te kunnen maken op prijsvermindering of uitvoering van aanpassingswerken op kosten van de verkoper ingevolge de informatie verstrekt in het energieprestatiecertificaat.

Voor meer info, onder meer voor wat betreft de fiscale voordelen verbonden aan het EPC, verwijst instrumenterende notaris naar <http://www.energiesparen.be/epcparticulier>.

Het EPC voor residentiële gebouwen heeft een **geldigheidsduur van tien jaar**. Die periode vangt aan op de datum van de opmaak van het energieprestatiecertificaat.

### **RENOVATIEPLICHT RESIDENTIEEL GEBOUW / RESIDENTIËLE GEBOUWENHEID**

De koper wordt erop gewezen dat het goed binnen zes jaar vanaf de authentieke akte het minimale energieprestatieniveau label D moet halen en een nieuw EPC moet opgemaakt worden om dit aan te tonen.

Gezien het hierbij verkochte goed beschikt over een energieprestatiecertificaat met energielabel D, is er aldus (voorlopig) geen verplichting tot renoveren in hoofde van de kopers.

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

De verkoper deelt mee dat er thans nog geen termijn lopende is voor de renovatieverplichting.

Verder wordt de koper erop gewezen dat een andere (strengere of lichtere) renovatieplicht kan gelden, als hij binnen de zes jaar na de authentieke akte de bestemming van het goed wijzigt.

Het minimaal EPC-label na overdracht wordt vanaf 2028 aangescherpt tot label C, vanaf 2035 tot label B en vanaf 2040 tot label A.

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

### **ZONNEPANELEN – GROENESTROOMCERTIFICATEN – SUBSIDIES**

De partijen verklaren dat het alhier verkochte onroerend goed niet voorzien is van zonnepanelen.

### **LAADPAAL**

De verkopers verklaren dat er geen laadstation voor elektrische voertuigen geplaatst werd op of in voormeld goed.

### **STOOKOLIETANK**

1. De verkoper verklaart dat er zich in het verkochte onroerend goed een ondergrondse stookolietank bevindt met een inhoud van 5.000 liter. De verkoper verklaart dat deze stookolietank voor de eerste keer gevuld werd voor 1 augustus 1995.

2. De verkoper verklaart dat deze stookolietank door een erkende technicus werd uitgerust met een overvulbeveiliging zoals voorgeschreven door VLAREM II.

3. De verkoper verklaart dat de laatste periodieke controle, zoals voorgeschreven door VLAREM II, werd uitgevoerd op 20 december 2024 zoals blijkt uit een conformiteitsattest afgeleverd door Tank-Service NV, met zetel te 8930 Menen, Krommebeekstraat 20, hebbende als ondernemingsnummer 0436.342.325. De koper erkent dit conformiteitsattest te hebben ontvangen. Ingevolge deze controle werd op de stookolietank een groene dop geplaatst.

### **POSTINTERVENTIEDOSSIER**

De instrumenterende notaris vraagt aan de verkoper of er aan voormeld onroerend goed werken, waarvoor een postinterventiedossier noodzakelijk is, werden uitgevoerd, die onder de toepassing vallen van het Koninklijk Besluit van vijf en twintig januari twee duizend en een in verband met de tijdelijke en mobiele bouwplaatsen.

De verkoper antwoordt dat hij geen dergelijke werken heeft laten uitvoeren en aldus geen postinterventiedossier bezit.

### **ONDERGRONDSE KABELS EN LEIDINGEN**

De instrumenterende notaris vestigt er de aandacht op dat iedere persoon die op het grondgebied van het Vlaamse Gewest grondwerken zal uitvoeren, verplicht is om ten vroegste veertig werkdagen op voorhand en uiterlijk twintig werkdagen voor de aanvang van de grondwerken, via het KLIP ([klip.vlaanderen.be](http://klip.vlaanderen.be) of [www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)) een planaanvraag in te dienen. Een planaanvraag heeft tot doel informatie over de ligging van kabels en leidingen in de planaanvraagzone te verkrijgen en aldus schade aan kabels en leidingen bij grondwerken te voorkomen.

Deze verplichting geldt niet ingeval van overmacht noch voor grondwerken die manueel worden uitgevoerd. De verplichting geldt evenmin indien het grondwerken betreft op grond die eigendom is of in het beheer is van de persoon die de grondwerken zal uitvoeren en indien die persoon weet dat er sinds de voorafgaande planaanvraag aan de aanwezigheid en de ligging van de kabels en leidingen niets is veranderd.

### **BOSDECREET**

Verwijzend naar artikel 3 van het Bosdecreet, heeft de verkoper 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.

#### **SUBSIDIERING VAN BEBOSSING**

De verkoper verklaart dat hij geen subsidiëring heeft gekregen van de Vlaamse overheid voor de bebossing van zijn grond.

#### **NATUURDECREET**

De verkoper verklaart dat het afgestane goed niet is gelegen 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 verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON);
- de afbakening van een natuurinrichtingsproject.

#### **WATERRISICO**

Blijkens opzoeking via [www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht), verklaart de notaris, met toepassing van artikel 129 Wet betreffende de verzekeringen, en met toepassing van artikel 1.3.3.3.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, dat het hierboven vermelde goed:

- niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied zoals vastgesteld door de Vlaamse regering;
- niet gelegen in een signaalgebied;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstromingen.

Ondergetekende notaris deelt mee dat volgens zijn opzoeken voormeld goed een perceel- en gebouwscore A (geen overstroming gemodelleerd) heeft op het overstromingsrapport.

#### **GEÏNVENTARISEERD ERFGOED**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten niet is opgenomen in de vastgestelde landschapsatlas, de vastgestelde inventaris van archeologische zones, de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed, of de vastgestelde inventaris van landschappelijk erfgoed.

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

#### **BESCHERMD ERFGOED – MONUMENTEN**

De verkoper verklaart dat het verkochte goed naar zijn weten noch voorlopig noch definitief is beschermd. Hij verklaart hierover nooit enige betekening of kennisgeving te hebben ontvangen.

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

#### **ONTEIGENING**

Mocht voormeld onroerend goed getroffen zijn of worden door een besluit tot gehele of gedeeltelijke onteigening, dan zal de koper zich naar dit besluit voegen zonder verhaal tegen de verkoper wegens verlies van grond of om welke reden ook.

#### **GEBOUWEN- EN/OF WONINGLEEGSTAND**

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed niet vermeld staat in de gewestelijke inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen of kamers, het gemeentelijk leegstandsregister van woningen, kamers of gebouwen, het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen, kamers of gebouwen, noch in de gewestelijke inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten en dat hij totnogtoe niet bij administratieve akte gewaarschuwd werd dat dit onroerend goed in voormelde inventaris/voormeld register zal vermeld worden, behoudens gegronde betwistingen. Dit blijkt eveneens uit de stedenbouwkundige inlichtingen, afgeleverd door de gemeente Lichtervelde op 16 maart 2026. Echter, de verkoper verklaart dat hij wel een brief mocht ontvangen van de woondienst regio Roeselare de dato 6 januari 2026 waarin het voornemen wordt uitgedrukt om het voorschreven onroerend goed op te nemen in het leegstandsregister.

#### **SOCIALE KOOPWONING**

De verkoper verklaart verder geen weet te hebben dat het verkochte goed een sociale koopwoning is geweest gedurende de voorbije twintig jaar waarvoor een recht van wederinkoop zou gelden.

#### **SOCIAAL BEHEERSRECHT**

De verkoper verklaart dat voormeld onroerend goed niet valt onder het sociaal beheersrecht dat van rechtswege toekomt aan de bevoegde gemeente in het kader van artikel 5.82 van de Vlaamse Codex Wonen.

#### **HERSTELVORDERING VLAAMSE CODEX WONEN**

Overeenkomstig artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, heeft ondergetekende notaris het register van de herstellvorderingen voor ongeschikte en onbewoonbare woningen gecontroleerd. Daaruit is gebleken dat bovenvermeld goed niet opgenomen is in het register van de herstellvorderingen.

De verkoper verklaart dat er op het goed geen vordering of veroordeling als vermeld in artikel 3.43 rust.

#### **VERZEKERINGSATTEST TIENJARIGE BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID**

Ingevolge de wet van 31 mei 2017 is een verzekering of borgstelling verplicht voor de tienjarige burgerlijke aansprakelijkheid van een architect, aannemer of andere dienstverlener van de bouwsector voor alle werken aan een gebouw dat is bestemd voor bewoning, voor welke werken een vergunning is afgeleverd na 1 juli 2018. Gezien deze verkoop betrekking heeft op een goed waarvoor de vergunning werd afgeleverd voor 1 juli 2018, dient de verkoper geen verzekeringsattest of het attest van borgstelling aan de koper te overhandigen.

### **B. Algemene verkoopvoorwaarden**

## **Toepassingsgebied**

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

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

## **Toetreding**

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

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

## **Wijze van verkopen**

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

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

## Artikel 5.

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

- a) de verkoop opschorten;
- b) één of meerdere goederen uit de verkoop nemen;
- c) een bod weigeren of het als onbestaande verklaren omwille van een juridische oorzaak die kan worden gerechtvaardigd (onbekwaamheid, insolventie, ...); hij mag de vorige biedingen in afdalende volgorde hernemen, zonder dat de bidders zich hiertegen kunnen verzetten.
- d) De notaris kan in geval van overlijden van de door de notaris weerhouden bieder vóór het ondertekenen van het proces-verbaal van toewijzing, ofwel zijn bod weigeren en zich wenden tot één van de vorige bidders, ofwel zich wenden tot de erfgenamen van de overleden bieder of tot één of meerdere door de erfgerechtigden van de overleden bieder aangewezen persoon/personen.
- e) van iedere bieder een zekerheid of een borg eisen (te stellen op kosten van de bieder);
- f) elke vergissing, zowel bij de ontvangst van de biedingen, als bij het toewijzen, rechtzetten;
- g) onder voorbehoud van wettelijke beperkingen, de verkoopsvoorwaarden wijzigen of aanvullen met bedingen die alleen latere 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 verkoopsvoorwaarden is opgenomen, kan de koper hier dus niet om verzoeken.
- i) indien meerdere goederen worden te koop gesteld, verschillende loten vormen en deze vervolgens, in functie van de biedingen, per lot of in één of meerdere massa's toewijzen met het oog op het verkrijgen van het beste resultaat. Indien de resultaten gelijkaardig zijn zal voorrang worden gegeven aan de toewijzing van de

afzonderlijke loten. Deze regeling doet geen afbreuk aan artikel 50, tweede lid, van de pachtwet wanneer deze van toepassing is.

De notaris beslecht soeverein alle geschillen.

### **Biedingen**

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

De notaris bepaalt soeverein het minimumbedrag van de biedingen.

Artikel 7. Enkel biedingen in euro worden aanvaard.

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

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

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

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

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

### **Biedsystemen**

Artikel 10.

#### Algemeen

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

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

#### Plafond (bereikt)

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

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

#### **Gevolgen van een bod**

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

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

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

- de 5 hoogste (en verschillende) 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 verkoopsvoorwaarden en waarvan het geboden bedrag wordt aanvaard door de verkoper, zal verschijnen voor de notaris om het proces-verbaal van toewijzing te tekenen.

#### **Het sluiten van de biedingen**

Artikel 13. Vóór de toewijzing gaat de notaris over tot de gebruikelijke verificaties (onbekwaamheid, insolventie, ...) ten aanzien van de hoogste en laatste bieder en wendt hij zich desgevallend tot één van de voorafgaande 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 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 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 bidder 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 € 5.000 (vijf duizend euro)** betalen.

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

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

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

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

De verkoper die het bod van een door de notaris weerhouden 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 € 5.000 (vijf duizend euro)**.

#### **Instelprijs en premie**

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

De vaststelling van een instelprijs is geen aanbod tot verkopen.

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

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

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

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

#### **Wettelijke indeplaatsstelling**

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

#### **Uitdrijving**

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

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

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

Artikel 19. De medeveiler aan wie het goed wordt toegewezen, heeft dezelfde verplichtingen als elke andere koper. Hij is gehouden de gehele koopprijs te betalen zonder dat hij schuldvergelijking kan 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 borggen onderling en op degenen voor wie zij zich borg stellen, alsook op de erfgenamen en rechtverkrijgenden van elk der bedoelde personen.

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

### **Prijs**

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

Deze betaling is bevrijdend voor de koper.

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

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

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

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

Artikel 25. De kosten, rechten en erelonen bij de verkoop ten laste van de koper worden berekend zoals hierna uiteengezet. 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. De koper dient dit bedrag op dezelfde wijze te betalen zoals in artikel 24 voorzien werd voor de betaling van de prijs, binnen vijf dagen vanaf het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt. Dit bedrag gaat uit van een verschuldigd registratierecht van twaalf percent (12 %). Het bedraagt:

- Zevenentwintig komma vijftig procent (27,50%), voor prijzen tot dertigduizend euro (€ 30.000,00);
- Eenentwintig komma vijfendertig procent (21,35%), voor prijzen boven dertigduizend euro (€ 30.000,00) tot en met veertigduizend euro (€ 40.000,00);
- Negentien komma vijfenvijftig procent (19,55%), voor prijzen boven veertigduizend euro (€ 40.000,00) tot en met vijftigduizend euro (€ 50.000,00);
- Achttien komma veertig procent (18,40%), voor prijzen boven vijftigduizend euro (€ 50.000,00) tot en met zestigduizend euro (€ 60.000,00);
- Zeventien komma zestig procent (17,60%), voor prijzen boven zestigduizend euro (€ 60.000,00) tot en met zeventigduizend euro (€ 70.000,00);
- Zestien komma vijfennegentig procent (16,95%), voor prijzen boven zeventigduizend euro (€ 70.000,00) tot en met tachtigduizend euro (€ 80.000,00);
- Zestien komma veertig procent (16,40%), voor prijzen boven tachtigduizend euro (€ 80.000,00) tot en met negentigduizend euro (€ 90.000,00);
- Zestien procent (16,00%), voor prijzen boven negentigduizend euro (€ 90.000,00) tot en met honderdduizend euro (€ 100.000,00);
- Vijftien komma zeventig procent (15,70%), voor prijzen boven honderdduizend euro (€ 100.000,00) tot en met honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00);
- Vijftien komma veertig procent (15,40%), voor prijzen boven honderd en tienduizend euro (€ 110.000,00) tot en met honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00);
- Vijftien komma tien procent (15,10%), voor prijzen boven honderdvijfentwintigduizend euro (€ 125.000,00) tot en met honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00);
- Veertien komma zeventig procent (14,70%), voor prijzen boven honderdvijftigduizend euro (€ 150.000,00) tot en met honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00);
- Veertien komma veertig procent (14,40%), voor prijzen boven honderdvijfenzeventigduizend euro (€ 175.000,00) tot en met tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00);
- Veertien komma twintig procent (14,20%), voor prijzen boven tweehonderdduizend euro (€ 200.000,00) tot en met tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00);
- Veertien komma nul vijf procent (14,05%), voor prijzen boven tweehonderdvijfentwintigduizend euro (€ 225.000,00) tot en met tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00);

- Dertien komma negentig procent (13,90%), voor prijzen boven tweehonderdvijftig duizend euro (€ 250.000,00) tot en met tweehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 275.000,00);
- Dertien komma vijfenzeventig procent (13,75%), voor prijzen boven tweehonderdvijfzeventigduizend 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 driehonderdvijfzeventigduizend euro (€ 375.000,00);
- Dertien komma vijfendertig procent (13,35%), voor prijzen boven driehonderdvijfzeventigduizend 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 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 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 zijn gebeurlijk twee uitzonderingen op deze regel:

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

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

### **Nalatigheidsinteressen**

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

## **Sancties**

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

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

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

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

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

Dezelfde notaris houdt de nieuwe verkoop. Indien nodig, stelt de bevoegde rechtbank een nieuwe notaris aan. De verkoop geschiedt volgens de bepalingen vermeld in de verkoopsvoorwaarden. 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 aangezekende 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 schade-loosstelling.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Waarschuwing**

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

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

### **C. De definities**

- De verkoopsvoorwaarden: alle bepalingen die in de algemene en bijzondere voorwaarden of in het proces-verbaal van toewijzing zijn opgenomen.

- De verkoper: de eigenaar of eenieder die om de verkoping verzoekt en het goed te koop aanbiedt, ook al is het goed nog niet effectief verkocht.

- De koper: diegene aan wie het goed wordt toegewezen.

- Het goed: het onroerend goed dat of de onroerende goederen die op deze wijze zal of zullen te koop aangeboden worden en die, behoudens inhouding, zal of zullen verkocht zijn.

- De online verkoop: de verkoop die uitsluitend online en via [www.biddit.be](http://www.biddit.be) verloopt. De verkoop geschiedt desgevallend zoals voorzien is in de artikelen 1193 en 1587 van het Gerechtelijk Wetboek. Het is een synoniem voor de openbare verkoop.

- De verkoop: de overeenkomst die bereikt is tussen verkoper en koper.

- Het online bod / De online bieding: het bod dat wordt uitgebracht via de beveiligde website [www.biddit.be](http://www.biddit.be), ontwikkeld en beheerd onder de verantwoordelijkheid van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot).

- De manuele bieding: de bieding die op een bepaald ogenblik wordt uitgebracht;

- De automatische bieding: de bieding die automatisch wordt gegenereerd door het automatische biedsysteem en die niet hoger kan zijn dan het plafond dat de bieder vooraf heeft ingesteld. Het automatische biedsysteem biedt hoger telkens wanneer er een nieuwe bieding wordt geregistreerd en dit tot het door de bieder

bepaalde bedrag wordt bereikt;

- De bieder: hij of zij die een bod uitbrengt, hetzij een eenmalig bod waarbij de bieder zelf het vorige bod verhoogt, hetzij via het systeem van de automatische biedingen, waarbij de bieder het systeem biedingen laat genereren tot een op voorhand door de bieder vastgesteld plafond.

- De instelprijs: de prijs waaraan de opbiedingen kunnen beginnen.

- Het minimumbod: het bedrag waar minimaal mee moet opgeboden worden; lagere biedingen worden niet aanvaard. De bieder zal bij eenmalige biedingen minstens met dit bedrag moeten opbieden. Bij automatische biedingen zal de bieding telkens stijgen met dit minimumbod. De notaris stelt het minimumbod vast.

- De afsluiting van de biedingen: het ogenblik vanaf wanneer niet meer kan geboden worden. Het is het einde van de enige zitting. Dit wordt virtueel bepaald.

- De toewijzing: de verrichting waarbij enerzijds het hoogste in aanmerking genomen bod wordt meegedeeld op biddit.be en anderzijds de akte van toewijzing wordt verleden waarin het hoogste in aanmerking genomen bod en de instemming van de verkoper en van de koper worden vastgesteld. Dit dient op één dag te geschieden.

- Het ogenblik waarop de toewijzing definitief wordt: het ogenblik, 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.

## **D. Volmacht**

### **1. Volmacht door de koper**

De kopers, hierna “de lastgever” te noemen, verlenen onherroepelijk volmacht aan volgende bijzondere lasthebbers, elk met macht afzonderlijk te handelen:

Elke medewerker van notarissen Henry & Thibault Declerck, met recht van indeplaatsstelling en/of subvolmacht, en in het bijzonder: (...)

Hierna “de lasthebber” te noemen.

1. om voor zijn/haar of hun beider rekening tussen te komen in het notarieel getuigschrift conform artikel 1653 Gerechtelijk Wetboek, waarbij wordt vastgesteld dat alles betaald is, koopsom en kosten, zodat er derhalve geen ambtshalve inschrijving zal moeten genomen worden, bovendien wordt ook onherroepelijk opdracht gegeven aan de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie om alle bezwarende in- en overschrijvingen lastens de gefailleerde door te halen;

2. om te verzaken aan de wettelijke indeplaatsstelling krachtens artikel 5.220, 3° van het Burgerlijk Wetboek;

3. om tussen te komen en op te treden in het proces-verbaal van rangregeling, en hierin te verzaken aan alle voorrechten en aan de ambtshalve inschrijving.

### **2. Volmacht door beide partijen**

De ondergetekenden, zowel de verkoper als de koper, geven hierbij volmacht

aan ondergetekende notaris Declerck en aan zijn medewerkers, elk alleen handelend, met recht van indeplaatsstelling, om zowel alle nodige fiscale en verbeterende verklaringen te doen, als alle verbeterende, aanvullende of wijzigende akten te tekenen betreffende de rechtzetting van een materiële misslag of vergetelheid, waarbij niet kan worden afgeweken van de overeenkomsten tussen partijen gesloten, en in dat kader alle akten en stukken te tekenen, kortom datgene te doen wat noodzakelijk of nuttig zal zijn, zelfs niet uitdrukkelijk in deze akte vermeld.

## **ALGEMENE INFORMATIE**

### **Rookmelders**

De notaris wijst partijen erop dat in het Vlaams Gewest vanaf 1 januari 2020 de verplichting geldt dat een woning op elke verdieping/bouwlaag (eengezinswoning, appartement, studio en elke studentenkamer in een kamerwoning) moet uitgerust zijn met één of meer rookmelders geplaatst op de wijze bepaald door de Vlaamse Regering of moet beschikken over een branddetectiesysteem dat gekeurd en gecertificeerd is door een daartoe erkend organisme.

Partijen worden er op gewezen dat de Vlaamse Regering de wijze van plaatsing, het aantal en de locaties van de rookmelders bepaalt en dat zij zich hieromtrent dienen te informeren.

Verdere informatie is terug te vinden op <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/veilig-gezond-en-kwaliteitsvol-wonen/woningkwaliteitsnormen/rookmelders>.

### **Nuttige websites**

- De koper erkent tevens door ondergetekende notaris gewezen te zijn op het bestaan van een gratis verzekering gewaarborgd wonen. De koper dient de voorwaarden en formaliteiten na te leven. Deze zijn terug te vinden op [www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen](http://www.vlaamswoningfonds.be/verzekering-gewaarborgd-wonen).

- De koper erkent dat ondergetekende notaris hem gewezen heeft op het bestaan van eventuele premies en belastingvoordelen – die onder meer terug te vinden zijn op [www.premiezoeker.be](http://www.premiezoeker.be) en [www.vlaanderen.be/veka](http://www.vlaanderen.be/veka), alsook op het bestaan van gewestelijke overheidstegemoetkomingen inzake bouwen, wonen en energie, die kunnen worden gevonden via <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie>.

### **Overdracht onroerend goed – waarschuwing om toekenningsvoorwaarden premies en uitkeringen na te gaan**

De totstandkoming van de overeenkomst door de toewijzing kan een impact hebben op de toekenning of het behoud van onder meer sociale uitkeringen, premies en subsidies en dit voor zowel de verkoper als de koper.

De ondergetekende notaris wijst de partijen uitdrukkelijk op het belang om zich hierover verder te informeren bij de bevoegde instanties, voorafgaandelijk aan het uitbrengen van een bod.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **Identiteit – Burgerstand**

1) De instrumenterende notaris bevestigt dat de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en woonplaats van de ondertekenende partijen hem bekend

zijn of hem werden aangetoond met bewijskrachtige identiteitsbewijzen, namelijk de identiteitskaart of de verblijfskaart.

2) De instrumenterende notaris waarmerkt de naam, voornamen, plaats en datum van geboorte en de woonplaats van de natuurlijke personen op wiens naam de openbaarmaking moet geschieden en hun rijksregisternummer of identificatienummer in het bisregister op grond van de gegevens vervat in het rijksregister van de natuurlijke personen, de identiteitskaart of het trouwboekje.

**Recht op geschriften (Wetboek diverse rechten en taksen).**

Recht van vijftig euro (€ 50,00), betaald op aangifte door de instrumenterende notaris.

**Afschrift akte en IZIMI-kluis**

De instrumenterende notaris wijst de cliënten er op dat een gedematerialiseerd afschrift van deze akte digitaal bewaard wordt in de beveiligde notariële databank (NABAN, [www.naban.be](http://www.naban.be)).

De partijen verklaren te zijn geïnformeerd over de digitale kluis die ter beschikking wordt gesteld door de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat (Fednot) via het platform [www.izimi.be](http://www.izimi.be). Elke partij heeft toegang via deze digitale kluis tot het afschrift van zijn notariële akte. Daarenboven kan hij er belangrijke persoonlijke documenten bewaren.

Partijen verkrijgen toegang tot voormelde databank en kluis door zich te in te loggen via de elektronische identiteitskaart of via de app ItsMe.

Partijen erkennen te weten dat zij geen papieren afschrift van deze akte meer zullen ontvangen, tenzij zij de instrumenterende notaris hierom uitdrukkelijk verzoeken.

**Voorlezing en toelichting**

Partijen verklaren dat de instrumenterende notaris hen volledig ingelicht heeft over de rechten, verplichtingen en lasten die voortvloeien uit de rechtshandelingen waarbij zij betrokken zijn en dat hij hen op onpartijdige wijze raad gegeven heeft in deze zaak.

De partijen verklaren dat de instrumenterende notaris de bepalingen van deze akte voldoende toegelicht heeft.

De partijen erkennen kennis te hebben genomen van het ontwerp van onderhavige akte dankzij de verzending ervan door de ondergetekende notaris minstens vijf (5) werkdagen voor het verlijden van deze akte, en dat deze termijn volstond om dit ontwerp op nuttige wijze te bekijken.

**WAARVAN PROCES-VERBAAL,**

**Opgesteld op mijn kantoor te Lichtervelde, op hogervermelde datum, en na voorlezing van en toelichting bij deze akte, integraal voor wat betreft de door de wet bedoelde vermeldingen en gedeeltelijk voor wat betreft de overige vermeldingen heeft de verkoper, zo hij handelt en/of is vertegenwoordigd, samen met de tussenkomende partij en mij, notaris, getekend.**